



BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NUENEN - OIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

STEDELIIJK GEBIED!

VISIE OP WONEN

STEDELIIJK GEBIED EINDHOVEN

April 2019

INHOUDSOPGAVE

0

VOORWOORD

p4

1

INLEIDING

p6

2

**UNIEKE KWALITEITEN
STEDELIJK GEBIED
EINDHOVEN**

p10

3

**ONTWIKKELINGEN EN
AMBITIES**

p18

4

**CONCLUSIES EN
AANBEVELINGEN**

p28

5

BIJLAGEN

p36

0.

VOORWOORD

BRAINPORT IS BOOMING. DE ECONOMIE GROEIT HIER AL JAREN HARDER DAN HET LANDELIJK GEMIDDELDE. DAT ZORGT VOOR EXTRA WERKGELEGENHEID EN EEN POSITIEF MIGRATIESALDO. VEEL MENSEN WILLEN ZICH GRAAG IN HET STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN (SGE) VESTIGEN. GEVOLG: EEN STERKE HUISHOUDENSGROEI EN KRAPTE OP DE WONINGMARKT.

De komende jaren zet deze groei verder door. Eind 2016 heeft het kabinet Brainport Eindhoven erkend als het derde 'economisch kerngebied van nationale betekenis', naast de haven van Rotterdam en Schiphol. Deze status geeft een extra impuls aan de regio. Ook het onderwijs in de regio groeit door en we trekken meer toeristen aan. Onze regio trekt nieuwe inwoners aan zowel uit binnen – als buitenland. De opgave waar we voor staan is stevig. We willen onze aantrekkelijke dorpen met eigen identiteiten en onze groene omgeving versterken en we willen de stedelijkheid van onze kernsteden vergroten. Hier ligt de nieuwe en grote uitdaging voor de negen gemeenten in het SGE: gezamenlijk een passend woningaanbod ontwikkelen en de daarbij behorende gevarieerde woonmilieus. De kwalitatieve ambitie moet daarbij omhoog. We willen woningen en woongebieden maken die beide de hoge en innovatieve kwaliteit hebben die past bij de Mainport-status en het DNA van Brainport Eindhoven.

Ook in kwantiteit ligt er een grote opgave. In het Stedelijk Gebied Eindhoven wonen op dit moment zo'n 521.000 mensen. Komende jaren zal dit aantal fors toenemen, als gevolg van de (economische) groei van bedrijven en de hieraan gerelateerde groei van het aantal werknemers. Ook een toename van het aantal studenten (nationaal en internationaal) draagt hier aan bij. Wij willen voor al deze mensen een thuis bieden. Een plek waar je je veilig voelt, waaraan je identiteit ontleent. Die je inspireert en waar je een grote diversiteit aan mensen tegenkomt. Waar je met familie, vrienden en burensamenkomt en samenleeft. Gelegen dichtbij groen en water, dichtbij groot stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer. Waar de dagelijkse voorzieningen op loop – en fietsafstand te bereiken zijn. Onze visie op Wonen is een visie op een gezonde en inclusieve samenleving. Een samenleving waarin het van belang is dat iedereen mee kan doen. Wonen vormt de verbindende factor tussen werken, leren en recreëren, we kunnen niet zonder goede woonomgeving. Een passende woning dient voor



*Bestuurlijk trekkers:
Yasin Torunoglu en Caroline van Brakel*

iedereen beschikbaar en betaalbaar te zijn. In het Stedelijk Gebied Eindhoven werken 9 gemeenten samen 'als ware zij één gemeente' om bovenstaande ambities te vervullen. We hebben een gezamenlijke visie, waarbij ieder dorp en iedere stad zijn eigen unieke rol vervult in een prachtige samenhangende City of Villages. Gemeenten onderscheiden zich van elkaar. Middels de kwadrantenbenadering en de de Brainport Principes borgen en versterken wij dit. Wij zijn een roltrapregio die zich kenmerkt door de vele verhuisbewegingen tussen en binnen de gemeenten. Uitgangspunt is dat we een visionair kader bieden voor wonen in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Gemeenten vervullen daarbij hun eigen rol, geven zelf verdere invulling aan de visie op lokaal niveau.

Deze visie is ook een uitnodiging naar de overige gemeenten in onze woningmarktregio (Metropoolregio Eindhoven) om hun plannen met ons af te stemmen. Ook vragen wij (markt-)partijen en al onze inwoners hieraan een bijdrage te leveren.

1.

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Stedelijk Gebied Eindhoven, hierna SGE, is een gebied met een economische groei hoger dan het landelijke gemiddelde. Sinds het kabinet Brainport Eindhoven in 2016 heeft erkend als derde economisch kerngebied van nationale betekenis en de benoeming tot slimste regio heeft de regio een extra impuls gekregen. De werkgelegenheid groeit en we hebben een positief migratiesaldo. Een toenemende vraag naar woningen is het gevolg. Alles wijst erop dat de vraag naar woningen in het SGE de komende decennia blijft groeien. Dit wordt mede versterkt doordat huishoudens, onder andere als gevolg van de vergrijzing, steeds kleiner worden. De uitdaging waar we gezamenlijk voor staan is meerledig. We moeten zorgen voor voldoende kwalitatief goede woningen en voor voldoende betaalbare woningen, ook voor mensen met een krappe beurs. De klimaatdoelstellingen van Parijs geven ons een extra uitdaging om de woningvoorraad in 2050 CO2 neutraal te krijgen. Nu het SGE zo snel groeit, is de uitdaging om die groei in goede banen te leiden, zodat deze een positieve multiplier zal zijn voor de leefkwaliteit in de regio en niet leidt tot onwenselijke verdringingseffecten of het opofferen van onze prachtige groen-blauwe landschappen. We willen aantrekkelijk blijven voor iedereen die nu al in het SGE woont en nieuwe mensen uit de rest van het land en internationaal aantrekken.

WAT IS HIERVOOR NODIG?

- EEN IMPULS GEVEN AAN ONZE STEDELIJKE CULTUUR
- ONTWIKKELEN VAN AANSPREKENDE GEMIXTE STEDELIJKE WOON- WERKGEBIEDEN
- MEER VERBINDEN VAN HET STEDELIJK WONEN MET DE INNOVATIEKRACHT VAN HIGHTECH EN DESIGN
- BEVORDEREN VAN SOCIALE SAMENHANG EN EEN GEZONDE OMGEVING
- VERDICHTEN RONDOM ONZE OV-KNOPEN
- OPTIMALISEREN MOBILITEIT





Samen maken we de toekomst van Nederland

Brainport Nationale Actieagenda
Ons aanbod voor de gezamenlijke actieagenda Rijk-regio



1.2. Opdrachtformulering

Met deze gezamenlijke visie op wonen zetten wij de ambities neer voor het wonen binnen het SGE zowel op middellange termijn (tot aan 2028) als op lange termijn (tot aan 2040).

Hiermee willen wij bereiken dat er voldoende woningen zijn om de groei van de bevolking op te kunnen vangen; instromers aantrekken en starters en doorstromers vasthouden voor de regio. Tegelijk zijn betaalbaarheid, kwaliteit en een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus belangrijke basisprincipes.

Deze visie op wonen geeft de hoofdlijnen, het is aan iedere gemeente afzonderlijk om deze lijn door te vertalen naar lokaal woonbeleid.



Maquette Eindhoven centrum

“HET STREVEN IS EEN AANBOD VAN AANTREKKELIJKE, UNIEKE, TOONAANGEVENDE, INNOVATIEVE EN GEVARIEERDE WOONMILIEUS.”

1.3. Kwalitatief kader

In het 'Afsprakenkader Wonen 2017, aantrekkelijke woonmilieus in het stedelijk gebied Eindhoven' (hierna Afsprakenkader Wonen) wordt de provinciale prognose als richtinggevend gezien voor de kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. Gezien de economische groei en de grote aantrekkingskracht van het SGE zal sprake zijn van een grotere opgave dan thans is voorzien. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de provincie Noord Brabant hebben dit erkend, door met de SGE gemeenten een Woondeal af te sluiten. Met hierin afspraken over het versnellen van de woningbouw, afspraken over de werking van de woningmarkt, wijkvernieuwing, afspraken over voldoende plancapaciteit en de hierbij horende randvoorwaarden.

De in deze Woondeal genoemde aantallen te realiseren woningen gelden als richtinggevend voor de versnelling.

Op grond van het Afsprakenkader Wonen moeten projecten zich onderscheiden ten opzichte van elkaar en kwaliteit toevoegen aan de bestaande woningvoorraad en woonomgeving. De gezamenlijke opgave is om veel en snel nieuwe woningen bij te bouwen, maar altijd vanuit een scherp kwaliteitsbesef. Ook is in het Afsprakenkader Wonen opgenomen dat we bij voorkeur kiezen voor inbreiding en transformatie. Nieuwe uitbreidingslocaties worden in principe de komende jaren niet meer toegevoegd.

In deze visie geven wij de kwalitatieve invulling van dit streven. Hiervoor benutten wij twee conceptuele handvatten: de kwadrantenbenadering en de uitgewerkte 'Brainport Principes'. De kwadrantenbenadering is ontstaan in het Afsprakenkader Wonen en geeft een conceptueel beeld van de diversiteit en unieke kwaliteiten van de verschillende woongebieden in de regio. Het is niet in beton gegoten (deze dient nog nader uitgewerkt te worden), maar bedoeld om de diversiteit bij nieuwe woningbouwprojecten te bevorderen door in te zetten op de eigenheid en kwaliteiten van alle afzonderlijke plekken binnen het SGE (zie bijlage 2). De Brainport Principes (zie 2.5) zijn algemene kwaliteitscriteria waaraan ieder woningbouwproject wordt getoetst (zie bijlage 3). Zo houden we onszelf scherp in het maken van unieke woongebieden die van toegevoegde waarde zijn op het bestaande palet in de regio.

2.

**DE UNIEKE
KWALITEITEN VAN
HET STEDELIJK
GEBIED EINDHOVEN**

2.2 Groeiambities SGE

Het SGE telt momenteel ruim 521.000 inwoners en dit aantal groeit komende jaren. Groei in kwantiteit, zodat het compacte stedelijke draagvlak voor topvoorzieningen toeneemt. Zodat mensen die al in de regio wonen sneller een geschikte woning kunnen vinden en we de mensen van buiten de regio, kunnen verwelkomen. Nog belangrijker vinden we een kwalitatieve groei. Kwalitatief goede woningen, een grotere diversiteit in woningtypen die nationaal en mondiaal aanspreekt, geschikt voor de diversiteit aan doelgroepen, die duurzaam en CO2 neutraal is en innovatief is in de techniek.

We willen ons richten op het toevoegen van nieuwe woonvormen zoals zogenaamde co-living concepten en het creëren van meer gebieden met een moderne mix van wonen, werken en voorzieningen. Naast het versterken van de stedelijkheid in Eindhoven en Helmond, zetten we in de dorpen in op het op peil houden van het voorzieningenniveau, zodat de dorpen vitaal en aantrekkelijk blijven. Deze unieke mix van stedelijkheid en dorpscultuur noemen we de 'City of Villages' en kenmerkt en versterkt onze regio.

We werken samen in het SGE om de groei in goede banen te leiden zodat we 'kwalitatief groeien'. Betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt zijn daarin grote gezamenlijke opgaven omdat we een diversiteit aan mensen een plek willen geven. Door de stijgende prijzen op de koop- en de huurmarkt en de druk op de sociale huursector, wordt dat steeds lastiger. Dit vraagt om versnelling van de woningbouwproductie op korte termijn. Ook zijn we gebonden aan de eisen die we ons allen hebben gesteld in het klimaatakkoord van Parijs.

Krasse Knarrenhof, Zwolle: veilig wonen voor senioren



Ithaka, Almere: CPO met zwembad in achtertuin



Inspiratiebeelden van buiten SGE:

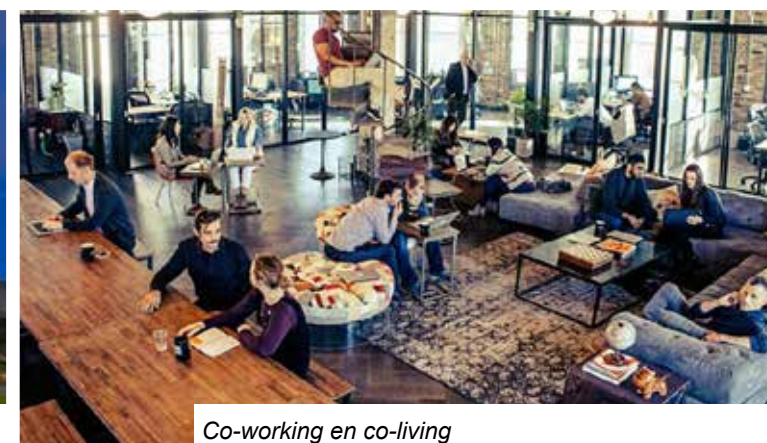
Eva Lanxmeer, Culemborg



Ecodorp, Boekel



Change, Amsterdam: woonconcept MBO jongeren



Co-working en co-living

CITY OF VILLAGES





2.3 Unieke onderscheidende woonmilieus

Onze 'City of Villages' is uniek. Naast de aantrekkingskracht van Eindhoven als grote stad, bieden de gemeenten rondom ieder een geheel eigen karakter. In het Afsprakenkader Wonen is, als uitwerking van de verschillende woonmilieus, de kwadrantenbenadering geïntroduceerd (zie bijlage 2). Een denkconcept (welke nog verder uitgewerkt moet worden) met de bedoeling om juist de unieke eigenschappen van ieder dorp en stad te benadrukken. De verschillende kwadranten vertegenwoordigen ieder een uniek en complementair woonmilieu. Het SGE is een samenstelling van al deze bijzondere woonmilieus die samen een systeem vormen van meerdere roltrappen. Een overgrote meerderheid van alle verhuisbewegingen vindt plaats binnen het SGE, men verhuist van het ene naar het andere unieke woonmilieu.

Tussen de unieke schakering van woonmilieus ligt een geweldig groen recreatief landschap. Dit landschap is voor de kwaliteit van leven in onze regio van groot belang. Op fiets – en loopafstand van onze woongebieden ligt een grote diversiteit aan landschappen waaronder prachtige bos- en natuurgebieden, het Dommeldal, de Peel, Het Groene Woud enz. We willen blijven inzetten op behoud en versterking van onze groene gebieden. Dit vraagt ook om een zoektocht naar nieuwe slimme en gezamenlijke bekostiging.

2.4 Roltrap regio

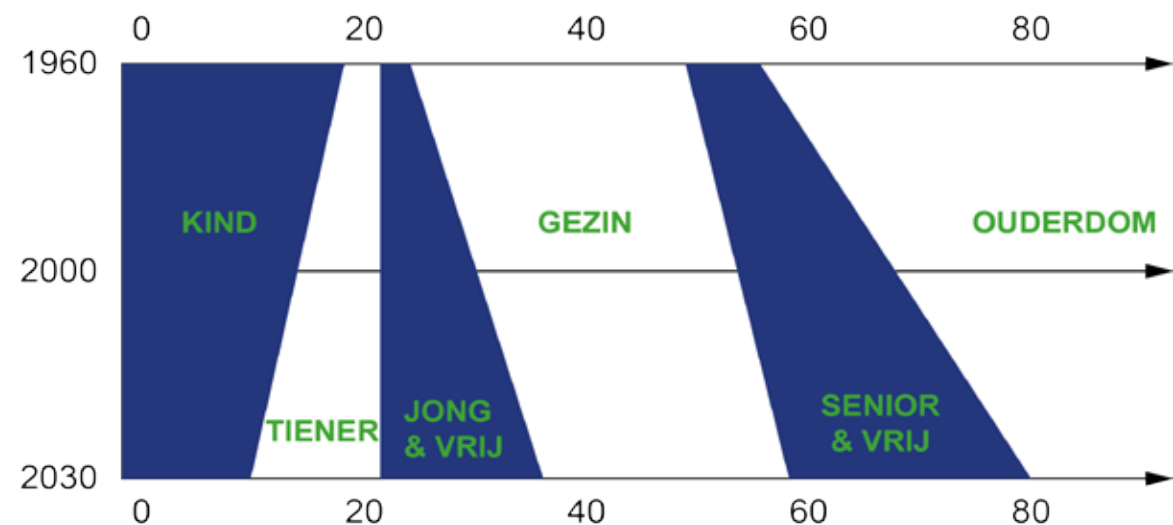
Het SGE is één van de regio's in Nederland waar het verschijnsel van de 'roltrapregio' zich voordoet. Dit is van betekenis voor de bevolkingssamenstelling en de woningvraag.

Het principe van de 'roltrapregio' beschrijft het verschijnsel dat jongeren naar de stad trekken voor studie en werk, om later in een andere levensfase (startend gezin) de stad weer te verlaten en naar een kleinere gemeenten te trekken voor meer woonruimte en rust. Uit onderzoek blijkt dat de aantrekkingskracht van de stad groot is. En dat jongeren door de levendigheid, betere mogelijkheden van studie en opleiding en de werkgelegenheid langer in de stad blijven wonen. Kortom: pas op latere leeftijd

vertrekken 'de jongeren' uit de stad. Was dit voorheen met een leeftijd van midden twintig, nu is daarvan pas sprake bij de begin/midden dertigers. Zie figuur 2.

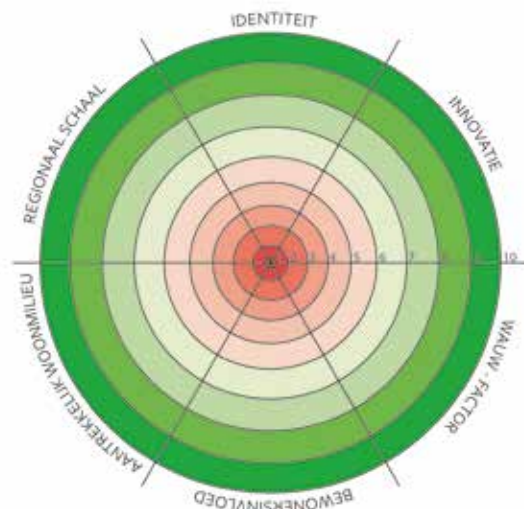
In Eindhoven is sprake van een forse instroom van jongeren (15-30 jaar) en een uitstroom in de leeftijdscategorie 30-40 jaar. De randgemeenten laten een omgekeerd beeld zien. Echter vanaf de leeftijd van boven de 60 zien we juist weer verhuisbewegingen naar woningen dicht bij voorzieningen.

Figuur 2: Veranderende levenswijze. De vrije levensfase, de fase van ongebonden zijn, groeit en heeft een belangrijke impact op de keuze voor een bepaalde woning.



2.5 Brainport Principes

In het 'Afsprakenkader wonen 2017' worden de Brainport Principes geïntroduceerd. Dit zijn kwalitatieve ambities waaraan ieder woningbouwproject moet voldoen. De principes zijn niet in beton gegoten, maar dynamisch en worden iedere vier jaar door de regio tegen het licht gehouden. Een kwaliteitsborging voor woningbouw die passend is voor onze regio, en die het DNA van de Brainport -regio in zich heeft. Voor nu betekent het dat we gezonde verstedelijking als principe willen toevoegen. Reden hiervoor is dat we de noodzaak zien van een goede, gezonde openbare ruimte en meer en betere fysieke leefruimte voor een toenemend aantal inwoners.



Wij kennen de volgende Brainport Principes:

1. Koesteren van identiteit
2. Ruimte voor innovatie
3. Wauw-factor
4. Invloed voor bewoners
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus
6. Benutting regionaal schaalniveau
7. *Gezonde verstedelijking*

De initiatiefnemer moet deze kwaliteitskenmerken kunnen toelichten en verantwoorden. Een team van specialisten uit de verschillende gemeenten beoordeelt en stelt de score vast op een schaal van 1 tot 10. Deze score wordt vervolgens grafisch weergegeven in onderstaand web. Op deze manier ontstaat voor ieder initiatief een uniek figuur en is direct zichtbaar op elke aspecten een project goed of minder goed scoort. En is duidelijk of een project voldoende scoort om door te kunnen of dat aanpassingen noodzakelijk zijn.





RUIMTE VOOR INNOVATIE



WAUW-FACTOR



**AANTREKKELIJKE EN GEVARIEERDE
WOONMILIEUS**



**BENUTTING REGIONAAL
SCHAALNIVEAU**

3.

ONTWIKKELINGEN EN AMBITIES

IN DIT HOOFDSTUK GAAN WE IN OP ONTWIKKELINGEN WAAR WE KOMENDE JAREN REKENING MEE MOETEN HOUDEN, DIE INVLOED HEBBEN OP HET 'WONEN' IN ONZE REGIO.

3.1. Economische groei en verstedelijking

Brainport Eindhoven is een internationaal toonaangevend economisch groeigebied dat afhankelijk is van de aantrekkingskracht op talent. Het SGE vormt hierbinnen het kerngebied en de stad Eindhoven vormt hierin een belangrijke spil in het bieden van een centrumstedelijk leefmilieu van internationale allure. Er ligt een opgave om hierin nog meer te groeien en nog uitdagender

stedelijke leefmilieus te creëren. Het bouwen in hoge dichtheden in het hart van de stad, in een bijzondere mix van woontypes gemengd met werkfuncties, horeca en andere voorzieningen is hiervoor nodig. Het stedelijk hart van de regio moet dynamisch zijn, bruisen van het stedelijk leven, hoogwaardige culturele en commerciële voorzieningen bieden en woonmilieus die een aantrekkingskracht op al die talenten hebben.

ECONOMISCHE GROEI EN VERSTEDELIJKING

WAAR WILLEN WE STAAN IN 2028

HETSGEHEEFTEENINTERNATIONAALAANSPREKENDECENTRUMSTEDELIJKECULTUUR IN EINDHOVEN MET BINNEN HET SGE STEDELIJKE VOORZIENINGEN DIE DAARBIJ PASSEN.

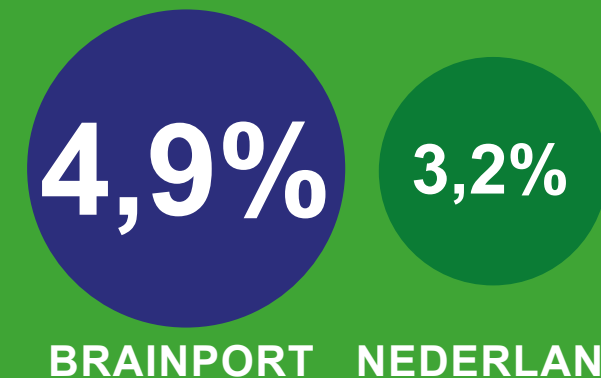
WAAR WILLEN WE STAAN IN 2040

HET SGE IS EEN COMPLEET STEDELIJKE GEBIED, 90% VAN DE WERKENDE INWONERS WERKT BINNEN HET SGE (HUIDIG 82%). DIT IS GOED VOOR DE ECONOMISCHE AANTREKKELIJKHEID EN DIT WORDT GEFACILITEERD DOOR MOBILITEIT, DUURZAAMHEID EN LEEFBAARHEID.

Economische groei Brainport:

OVER DE AFGELOPEN TIEN JAAR IS HET AANTAL INTERNATIONALE TECHNOLOGIE STUDENTEN IN BRAINPORT EINDHOVEN RUIM VERDRIEVODIGD

ECONOMISCHE GROEI 2017



HET AANTAL BANEN IN BRAINPORT EINDHOVEN STIJGT IN 2017 MET RUIM 11.000 BANEN, EEN STIJGING VAN 2,8%, DE GROOTSTE GROEI IN 10 JAAR

GROEI EN SAMENSTELLING VAN DE BEVOLKING

WAAR WILLEN WE STAAN IN 2028

ER IS FORS GEBOUWD SINDS 2018, TENMINSTE 2500 WONINGEN NETTO TOEGEVOEGD PER JAAR IN DE REGIO. DEZE WONINGEN ZIJN VOORAL BINNENSTEDELIJK GEREALISEERD EN SLUITEN AAN OP DE WENSEN VAN DE GROEIENDE GROEP KLEINERE HUISHOUDENS. ONZE UITBREIDINGSLOCATIES ZIJN UNIEK EN ONDERSCHIEDEND EN DAARMEE IEDER VOOR ZICH HERKENBAAR OP HAAR SPECIFIEKE KWALITEITEN IN DE REGIONALE WONINGMARKT.

WAAR WILLEN WE STAAN IN 2040

DE WONINGVOORRAAD KENT EEN KWALITATIEVE MIX DIE PERFECT AANSLUIT OP DE VRAAG NAAR WONINGEN IN DE REGIO.

3.2 De groei en samenstelling van de bevolking

Naast gezinsverdunding is de groei van huishoudens in de regio de komende jaren vooral afkomstig van (buitenlandse) migratie. Dit is grotendeels



Flexwoningen Veldhoven

te verklaren door de aantrekkende economie en werkgelegenheid. Zowel laagopgeleide arbeidsmigranten als hoger opgeleide kenniswerkers (expats) trekken naar onze regio om zich (tijdelijk) te vestigen. Veelal zijn dit 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijdsklasse 18 tot circa 55 jaar, belangrijke groepen die onze regio nodig heeft om de economische groei vast te houden.

Ook de samenstelling van onze bestaande inwoners verandert. Steeds meer mensen wonen (langer) alleen. Dit kan een eigen keuze zijn: jongeren gaan later samenwonen, mensen die zich niet willen binden of tijdelijke arbeidskrachten. Maar ook als gevolg van echtscheiding en de vergrijzing; mensen blijven alleen achter nadat de partner overlijdt. Het aantal personen per huishouden loopt terug. Dit betekent dat voor een gelijk aantal mensen meer

woningen nodig zijn. En aangezien we komende jaren als regio flink groeien in inwoneraantal zullen er nog meer woningen nodig zijn om iedereen te kunnen huisvesten. Bij achterblijven van de economische groei houden we vast aan het minimum van 2500 woningen netto per jaar (anti cyclus bouwen).

Deze wijziging in de demografie vraagt wat van de woningvoorraad. We moeten in de nieuwbouw woningen realiseren die geschikt zijn voor 1 en 2-persoonshuishoudens maar zeker ook binnen de bestaande woningvoorraad zijn aanpassingen noodzakelijk. Zoals het levensloopbestendig maken. Een goede financieringsconstructie is hiervoor noodzakelijk.



INCLUSIEVE EN GEZONDE VERSTEDELIJKING

WAAR WILLEN WE STAAN IN 2028

- EEN WONINGVOORRAAD DIE AAN ALLE DOELGROEPEN KANSEN BIEDT
- EEN SPREIDING VAN SOCIALE HUURWONINGEN DOOR DE WIJKEN EN OP REGIONAAL NIVEAU
- EEN GOEDE SOCIALE COHESIE IN WIJK EN BUURTEN

WAAR WILLEN WE STAAN IN 2040

EEN LEEFBAAR EN GEZOND STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

3.3 Inclusieve en gezonde verstedelijking

In het 'Afsprakenkader Wonen' wordt nadrukkelijk de keuze gemaakt voor een sterke regio, waarbij de regio zich ontwikkelt tot een internationaal vestigingsmilieu met een palet aan kwalitatieve woonmilieus. Een sterke regio en sterke woonmilieus betekent dat we inzetten op een inclusieve en gezonde samenleving. Woonwijken waar een mix van verschillende mensen te vinden is, een mix van inkomens en achtergronden. Waar er levendigheid op straat is, de juiste voorzieningen op loop- en fietsafstand en een prettige openbare ruimte. Woonomgevingen die veilig zijn, waar bewegen wordt gestimuleerd en geluidsoverlast, fijnstof en burenoverlast tot een minimum wordt beperkt.

Inclusieve woonwijken betekent ook dat iedereen welkom is, er niemand zomaar wordt weggejaagd of verdrongen. Belangrijke factoren die hierbij een rol spelen zijn de sociale opbouw van een wijk, de verhouding huur-koopwoningen, de differentiatie in prijsklassen en de mate van maatschappelijke participatie.

De afgelopen jaren is de leefbaarheid in bestaande wijken onder druk komen te staan door onder meer de extramuralisering van de zorg, het langer zelfstandig thuis blijven wonen en maatregelen als het passend toewijzen. Het scheiden van wonen en zorg heeft er toe geleid dat het aantal plaatsen in

verzorgingshuizen afneemt. Men woont steeds langer zelfstandig thuis en ontvangt indien nodig zorg aan huis. Hierbij vormt eenzaamheid een steeds groter aandachtspunt. Deze verandering vraagt ook wat van de woning en de woonomgeving. Deze moet geschikt en toegankelijk zijn (levensloopbestendig). Het zijn niet enkel ouderen die gebaat zijn met een toegankelijke woning en woonomgeving, maar ook gebruikers van een rolstoel of een kinderwagen. Onder 'toegankelijk' verstaan wij dat iedereen, ongeacht beperking, de woning binnen kan komen en de woonkamer en het toilet kan betreden.

Een flink deel van de bestaande woningvoorraad is al toegankelijk of met kleine aanpassingen toegankelijk te maken. Komende jaren zal een verdere toename van het aantal 1-persoonshouders zichtbaar zijn. Daarnaast is het van belang dat er aandacht is voor sociale cohesie in buurten en wijken.

Komende jaren verwachten wij een toename in belangstelling voor het wonen in de stad. Een toenemende druk op wonen in de stad of stedelijke omgeving vraagt om aandacht voor 'gezonde verstedelijking'. Een goede verhouding tussen stenen, groen(speel- en gebruiks)voorzieningen en openbare ruimte geeft een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu en daarmee een prettige leefomgeving. Daarnaast is het ook voor de klimaatadaptatie (warmte en water) noodzakelijk dat er voldoende (groen)voorzieningen aanwezig zijn. Dit kunnen bijvoorbeeld daktuinen, groendaken, groene gevels, groenstroken of plantsoenen zijn. Dit betekent niet dat het altijd om permanente invulling hoeft te gaan, ook tijdelijke concepten kunnen een bijdrage leveren. In de bestaande woningvoorraad zien wij eveneens kansen. Denk hierbij aan een grote eengezinswoning omzetten naar twee ruime appartementen. Of een verdieping/module toevoegen indien het huishouden daar om vraagt. Deze integrale benadering is in overeenstemming met de nieuwe Omgevingswet.



BETAALBAARHEID

WAAR WILLEN WE STAAN IN 2028

ER ZIJN VOLDOENDE WONINGEN IN ALLE SEGMENTEN. HET WONINGTEKORT IS TERUGGEDRONGEN TOT MAXIMAAL 2%. ER IS EEN GOED FUNCTIONEREND MIDDENHUURSEGMENT EN VOLDOENDE SOCIALE HUURWONINGEN VOOR DE PRIMAIRE DOELGROEP.

WAAR WILLEN WE STAAN IN 2040

EEN GOEDE, BETAALBARE EN DUURZAME WONING (IN RELATIE TOT HET INKOMEN) VOOR IEDER HUISHOUDEN.

3.4 Betaalbaarheid

De woonlasten voor een woning zowel in het (sociale)huur- als koopsegment zijn afgelopen jaren gestegen. In andere steden in Nederland en het buitenland die zo hard groeien als ons stedelijk gebied, is verdringing vanwege betaalbaarheid een groot probleem geworden. Wij willen in het SGE deze extremen voorkomen. Natuurlijk zal met een groeiende economie de druk op de woningprijzen niet helemaal weg te nemen zijn, maar we kunnen met elkaar er wel voor zorgen dat goedkope en middeldure woningen in voldoende mate beschikbaar zijn.

In de huursector zien we twee bewegingen. In de sociale huursector heeft het veranderende Rijksbeleid

flinke invloed op het werkterrein en de mogelijkheden van de corporaties. Het passend toewijzen zorgt voor een betere verhouding tussen inkomen en huurprijs voor de doelgroep van beleid. Binnen het SGE wordt samengewerkt via een portaal (Wooniezie) in het transparant toewijzen van sociale huurwoningen. Ook bieden wij een vangnet voor huishoudens in een bijzondere situatie (urgentieregeling). Een kanttekening is dat er in bepaalde wijken concentraties (kunnen) ontstaan van huishoudens met lage inkomens en/of met problemen. De omvang van de sociale woningvoorraad blijft een punt van aandacht, zeker gezien de aantrekkende woningmarkt en de toenemende productie van woningen in de duurdere huur en de koopsector.

Een tweede beweging die zichtbaar is, is de toenemende vraag naar woningen in het zogeheten middenhuursegment, waarbij twee categorieën te onderscheiden zijn (€720- €850 en €850 - €1.000). Deze vraag is afkomstig van de doelgroep die niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning (boven de € 37.000,00). En van huishoudens die geen of onvoldoende hypotheek kunnen krijgen voor een koopwoning. De forse prijsstijging van de koopwoningen is hier ook debet aan. Ook is er een doelgroep die bewust kiest voor middenhuur vanwege de flexibiliteit. Steeds meer beleggers spelen hierop in en bouwen in dit prijssegment. De verhouding prijs- kwaliteit, met name de grootte van de woning, blijft wel punt van aandacht. Als SGE zien wij kansen om gezamenlijk op te trekken, onder meer richting corporaties. Nieuwe wetgeving, waaronder de wet middenhuur, kan hierin ondersteunend werken.

In de koopsector is de ontwikkeling van het prijsniveau van groot belang voor het functioneren van de woningmarkt. Deze ontwikkeling is sterk conjunctuur afhankelijk en laat de laatste jaren een sterke stijging zien.

Een woningmarkt die in balans is, zowel in de huur als de koop, is van belang om de woningmarkt toegankelijk te houden voor alle huishoudens.

Het is van belang dat niet alleen naar de huurprijs- c.q. koopprijs ontwikkeling wordt gekeken maar ook naar de overige woonlasten. Door verduurzaming van de woningvoorraad kunnen de woonlasten gunstig worden beïnvloed. Wij willen in het SGE als uitgangspunt hanteren dat onze ambities op gebied van duurzaamheid een bijdrage gaan leveren aan de betaalbaarheid van het wonen in bredere zin. We willen in de regio dat er zowel in de steden, maar ook in de dorpen voldoende sociale huurwoningen voorradig zijn en daarmee deel uitmaken van nieuwbouwprogramma's in de dorpen. Zodat er geen concentratie van sociale woningbouw in onze grotere steden ontstaat en mensen met een krappe beurs niet hun dorp uit hoeven.



3.5 Innovatief en energieneutraal

We bevinden ons in het hart van de Brainportregio. Te midden van innovatieve bedrijven en kennisinstellingen en daarmee ook werknemers en inwoners. We moeten gebruik maken van deze positie en kracht, en dat gebeurt ook al. Zo worden er in de regio diverse innovatieve woningen en wijken gerealiseerd, denk aan 3D-geprinte woningen, het Casa huis van TU/E en een wijk van de toekomst, onder de naam Brainport Smart district. Ook komende jaren willen we ruimte geven aan deze en andere innovatieve, technologische ontwikkelingen om ons daarmee landelijk te onderscheiden als Brainport regio.

Een grote uitdaging is het verduurzamen van de woningvoorraad, om bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen; het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en schadelijke stoffen. De nieuwbouw die we komende jaren neerzetten moet energieneutraal worden gerealiseerd. De bestaande woningvoorraad is een grotere uitdaging. Het isoleren van woningen, het op andere wijzen verwarmen van woningen, het afsluiten van het aardgas en het benutten van andere energiebronnen zijn enkele voorbeelden. Ook het circulair bouwen, het hergebruiken van materialen en grondstoffen en daarmee het afremmen van nieuwe

productie, pakken wij actief op. Bewustwording en gedragsverandering van bewoners (zowel huur als koop) is cruciaal om stappen te kunnen maken. Door als regio gemeenten samen op te trekken, gebruikmakend van de innovatie kracht van externe partijen uit de regio kunnen we veel bereiken. Zo werken wij onder andere samen aan de regionale energiestrategie 2020. Ook denken wij aan grote bewustwordingscampagnes, gezamenlijk inkoopvoordeel en een regionale/landelijke financieringsconstructie eventueel met marktpartijen.

INNOVATIEF EN ENERGIENEUTRAAL

WAAR WILLEN WE STAAN IN 2028

DE WERELD VAN HIGH TECH EN DESIGN IS VERBONDEN AAN DE WERELD VAN WONINGBOUW EN DAT IS ZICHTBAAR IN VERSCHILLENDE BIJZONDERE NIEUWBOUW GEBIEDEN. HET SGE LOOPT VOOROP EN IS EEN INSPIRATIEBRON VOOR ANDERE STEDEN IN HET LAND. NIEUWBOUW WORDT VOLLEDIG ENERGIENEUTRAAL EN CIRCULAIR GEBOUWD. WE LIGGEN OP SCHEMA RICHTING ENERGIENEUTRAAL 2050. DE NOODZAKELIJKE INVESTERINGEN VOOR DE VERDUURZAMING VAN DE WONINGVOORRAAD WORDT GESTIMULEERD DOOR EEN (REGIONALE/LANDELIJKE) FINANCIERINGSCONSTRUCTIE.

WAAR WILLEN WE STAAN IN 2040

DE WONINGVOORRAAD IS ER KLAAR VOOR OM IN 2050 ENERGIENEUTRAAL TE ZIJN . ONZE STIP AAN DE HORIZON IS EEN DUURZAME (SGE) REGIO, MET EEN TOEKOMSTBESTENDIGE GEBOUWDE OMGEVING, VOORZIEN VAN DUURZAME ENERGIE, WAAR HET PRETTIG WONEN, WERKEN EN LEVEN IS.

3.6. Mobiliteit en bereikbaarheid

Wonen staat niet op zichzelf, bereikbaarheid en mobiliteit zijn wezenlijk onderdeel van een goed functionerende woonregio. OV-knooppunten bieden kansen en aanleiding om te verdichten en nieuwe woonmilieus toe te voegen, ook buiten de stad Eindhoven. Een goede bereikbaarheid van de regio is cruciaal om aantrekkelijk te blijven. Een goede ontsluiting per openbaar vervoer tussen dorpen en tussen dorpen en steden is een belangrijke voorwaarde. Ook dient er meer aandacht voor de fiets te komen. Denk daarbij aan snelfietspaden en meer elektrische oplaadmogelijkheden voor het toenemend aantal elektrisch fietsen. Wij zoeken de samenwerking met o.a. grote werkgevers in de

regio en de bijdrage die zij kunnen leveren aan het verbeteren van het OV en fietsmogelijkheden. Ook het gebruik van de auto verandert, er komen meer deelsystemen, parkeerhubs op afstand en autovrije zone's. Wij willen moderne technologieën als 'Smart Mobility' inzetten om tot een goede oplossing te kunnen komen. Wij verbeteren zo niet alleen de bereikbaarheid van onze regio maar werken ook aan het verbeteren van leefbaarheid (denk aan vermindering CO2 uitstoot) en veiligheid.

MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID

WAAR WILLEN WE STAAN IN 2028

VERDICHTING VINDT PLAATS RONDOM OV KNOOPPUNTEN EN OP FIETSAFSTAND VAN WERKLOCATIES

WAAR WILLEN WE STAAN IN 2040

HET SGE IS EEN GOED BEREIKBARE REGIO EN KENT EEN GOEDE ONTSLUITING PER OV EN FIETS

Voorbeeld intensieve laagbouw: Mountain dwellings, Kopenhagen



3.7. Betere match tussen vraag en aanbod

In het SGE willen we versneld nieuwbouw realiseren, zodat de beschikbaarheid van woningen verbetert, maar we willen vooral ook de juiste woningen realiseren. De match tussen de woonwensen en het aanbod willen we verbeteren. Uit recent onderzoek blijkt dat er meer vraag dan aanbod is aan grondgebonden huurwoningen. Ook blijkt dat de vraag naar huurappartementen minder groot is dan wat er nu in de plannen staat. We willen dus ook in de appartementen meer aandacht voor verbijzonderingen. Onze regio kan hier leren van steden als Groningen die succesvol intensieve laagbouw geïntroduceerd hebben of Rotterdam die prijsvragen uitschrijft voor appartementen voor gezinnen. Verder zal er veel aandacht moeten zijn voor het behoud van sociale huurwoningen voor

de primaire doelgroep. Daarnaast voor voldoende middensegment huur- en koopwoningen, mede om de doorstroming op gang te houden. Voor de sociale huursector geldt dat de bestaande voorraad beter afgestemd kan worden op de veranderende woonwensen. Hierbij hebben we aandacht voor huishoudens met een zorgvraag en de groeiend aantal 1-2 persoons huishoudens. In wijken met een overschot aan grote gezinswoningen in de sociale huur kan gedacht worden om deze woningen om te zetten naar meerdere kleinere woningen. Hiermee kunnen tekorten in andere segmenten binnen de sociale huursector ingevuld worden.

BETERE MATCH TUSSEN VRAAG EN AANBOD

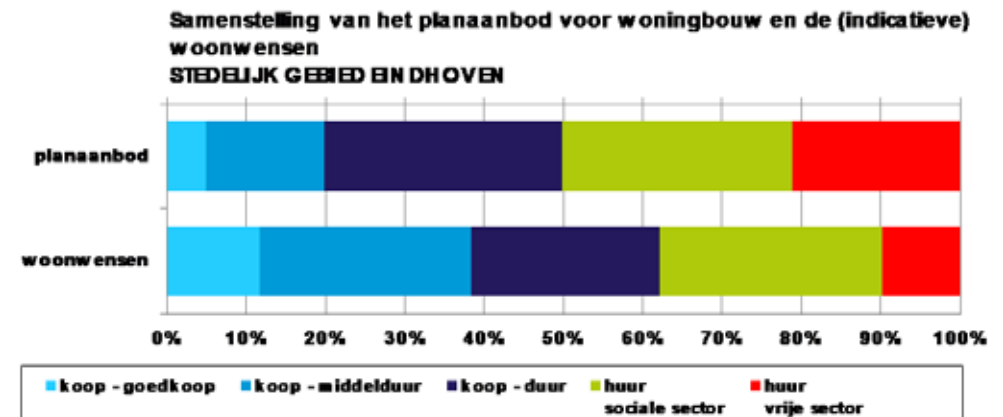
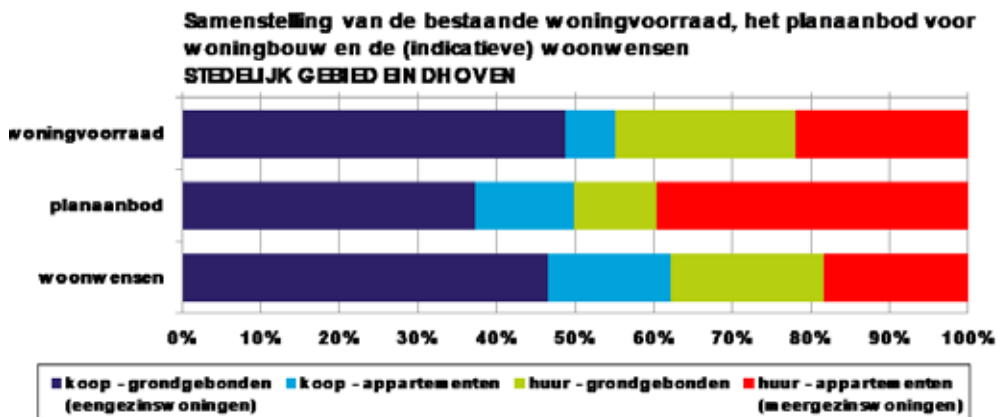
WAAR WILLEN WE STAAN IN 2028

DE WONINGVOORRAAD (HUUR EN KOOP) BIEDT VOLDOENDE AANBOD ZODAT OOK MIDDENINKOMENS HUN WOONWENSEN KUNNEN INVULLEN.

WAAR WILLEN WE STAAN IN 2040

DE MATCH TUSSEN DE WONINGWENSEN EN HET WONINGAANBOD IS NAGENOEG PERFECT, DE DYNAMIEK OP DE REGIONALE WONINGMARKT IS GEZOND.

Bron: bewerkt Provincie 2018



4.

CONCLUSIES

HIERONDER VOLGEN DE CONCLUSIES UIT DE VISIE EN WORDEN AANBEVELINGEN GEDAAN OM BETER IN TE KUNNEN SPELEN OP ONTWIKKELINGEN OP DE WONINGMARKT.

4.1 Conclusies

Groeidoelstelling Brainport vraagt om sterkere stedelijke cultuur en innovatieve woonproducten
Talent aantrekken en behouden vraagt om een mix van nieuwe stedelijke woonvormen in hoge dichtheden. Zodat er draagvlak is voor culturele en commerciële stedelijke voorzieningen en nieuwe vormen van mobiliteit, zoals deelsystemen, snelfietspaden en mobiliteitshubs. Nieuwe en innovatieve woonproducten toevoegen is noodzakelijk.

De woningbouwproductie moet worden versneld maar niet ten koste van de kwaliteit.

De toenemende druk op de woningmarkt en de verwachte extra instroom (grotendeels buitenlandse migratie) zorgt voor urgentie. De recent gesloten Woondeal onderschrijft dit en vraagt om een nadere uitwerking. Een eerste stap is het oprichten van een versnellingstafel. We zien daarbij ook kansen voor tijdelijke invullingen. Ook geven we ruimte aan innovaties binnen de bouw en woonomgeving in samenwerking met partners uit onze Brainport regio. Deze versnelling mag niet ten koste gaan van de kwaliteit waar we als regio voor staan.

Het Stedelijk Gebied Eindhoven werkt als roltrapregio

Het Stedelijk Gebied Eindhoven is een samenwerkingsverband tussen negen gemeenten. De Woningmarktregio zoals door het Ministerie in 2016 is goedgekeurd betreft de Metropoolregio Eindhoven, een samenwerkingsverband van 21 gemeenten in zuid-oost Brabant. De meeste verhuisbewegingen vinden plaats binnen deze gemeenten. Het SGE trekt daarnaast ook veel nieuwe inwoners aan van daarbuiten (ook internationaal). Deze inwoners starten vaak als 1- persoonshuishouden in de steden Eindhoven en Helmond en gedurende de jaren als de woonwensen veranderen en ze vaak een partner en eventueel kinderen hebben verhuizen ze naar andere gemeenten in de SGE. Dit is de zogeheten 'roltrap' die wij in onze regio kennen.

We hebben te maken met een veranderende situatie, zowel in de markt als ook vanuit de overheid.

De veranderende rol van de overheid heeft flinke invloed op de sturingsmogelijkheden en onmogelijkheden voor gemeenten. Ook de invoering van de Omgevingswet zal de nodige impact hebben.

King's Cross, Londen



Tietgenkollegiet, Kopenhagen



Sofia Lofts, Californië



High Line, New York



Sturen op een eerlijke en transparante toewijzing van sociale huurwoningen is niet nieuw (transparant woningaanbod). Echter door de aantrekkende woningmarkt en de daarmee samenhangende krapte op de woningmarkt wordt ook op andere woningsegmenten een actieve rol van gemeenten verwacht. Denk hierbij aan het middenhuursegment. Deze meer regisserende rol is noodzakelijk om de prijs-kwaliteit verhouding binnen perken te houden en alle huishoudens een kans te geven op de woningmarkt. Als de betaalbaarheid in gevaar komt grijpen we in via sturingsinstrumenten. Zie bijlage 1.

De Brainport Principes en de Kwadrantenbenadering zijn handvatten voor sturing

De kwaliteit van nieuwe woningbouwplannen vraagt onze aandacht. We streven naar een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. De brainport principes en de nog nader uit te werken kwadrantenbenadering zorgen voor deze borging en een lokale kleuring. We kiezen voor inbreiding (en transformatie). Nieuwe uitbreidingslocaties gaan we komende jaren in principe niet meer ontwikkelen. We zetten in op ontwikkelingen die bijdragen aan een leefbare, gezonde verstedelijking.

We hanteren de Brainport Principes als toetsingskader voor onze gezamenlijke visie op het wonen in het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Verduurzamen van de woningvoorraad is een grote uitdaging

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn groot. Nieuwbouw realiseren wij energieneutraal. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is een grotere uitdaging. Technische ontwikkelingen en innovatie zijn noodzakelijk voor de voortgang en kunnen ontstaan in onze regio. Hiervoor werken wij samen met partijen uit de Brainport regio. Betaalbaarheid is daarbij een belangrijk issue. Een landelijke/regionale financieringsconstructie kan een mogelijke, eenduidige oplossing bieden.

De thema's die spelen in alle negen de gemeenten komen overeen

De negen lokale woonvisies zijn geïnventariseerd, gebleken is dat in iedere gemeente op hoofdlijnen aandacht is voor dezelfde thema's. Denk aan duurzaamheid, senioren, jongeren, betaalbaarheid etc.. Dit zijn thema's die dan ook terugkomen in de visie en waar we ambities voor hebben geformuleerd, zodat iedere gemeente daarnaartoe werkt.

Wonen heeft directe raakvlakken met economie, mobiliteit, onderwijs, werkgelegenheid en leefbaarheid.

De economische, internationale, aantrekkingskracht die onze regio heeft is groot, groter dan het landelijke gemiddelde en ook groter dan de Provinciale verwachtingen. De recent gesloten woondeal is

hier een uitkomst van. De sterke economische groei zorgt voor een groeiende werkgelegenheid, meer werknemers en een toenemende vraag naar woningen. Ook de onderwijsfaciliteiten doen het goed en trekken steeds meer internationale studenten vanuit de hele wereld.

Internationalisering heeft invloed op onze manier van samen wonen.

Onze groei is grotendeels afkomstig van buitenlandse migratie. Dit betekent dat er steeds meer mensen met verschillende culturen en dus andere woonwensen in onze regio wonen. In het aanbod van woningen dienen we hier rekening mee te houden. Ook heeft dit invloed op het samen leven, het voorzieningen aanbod en het gebruik van de openbare ruimte.

Demografie verandert, we zien een toename aan 1- en 2 persoons huishoudens

We hebben te maken met een veranderende samenstelling van de bevolking. Er ontstaan steeds meer 1- en 2 persoons huishoudens. Huishoudens worden kleiner onder andere door een toenemende vergrijzing maar ook vanwege het feit dat mensen vaker en langer alleen wonen. Dit vraagt om andere typen woningen. De woningvoorraad moet geschikt gemaakt worden voor deze demografische verandering. De bestaande woningvoorraad dient optimaal benut te worden (transformatie, vernieuwing en aanpassen aan de huidige woonwensen).



De Willem en de zwijger, Best



Zilverackers Oerle-zuid, Veldhoven



Brandevoort, Helmond



Prinses van Geldrop



Het Klooster, Nuenen



Hoogh Waalre



Hiva-project, Son en Breugel



Princéehof, Oirschot



District E, Eindhoven

4.2 Afspraken

Wij stellen voor onderstaande punten komende jaren gezamenlijk op te pakken. In het jaarprogramma SGE wordt hier nader uitwerking aan gegeven.

Voortgang plancapaciteit monitoren

De Provincie monitort jaarlijks in april de plancapaciteit van de hele Provincie. Als SGE zullen wij vervolgens jaarlijks in mei voor de SGE gemeenten een monitoring uitvoeren om de plancapaciteit scherp te krijgen en bij te sturen waar noodzakelijk.

Woningbouw productie versnellen

Gezien de huidige druk op de woningmarkt is het van belang om de bestaande woningbouwplannen snel te realiseren. Innovatie in bouwprocessen en tijdelijkheid kunnen hieraan ook bijdragen.

Kwaliteit staat centraal.

We kiezen er voor om kwaliteit centraal te stellen bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen maar ook bij aanpassingen van de bestaande voorraad. Dit om te borgen dat we in de regio een kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad hebben.

Dynamische woningbouw kaart ontwikkelen

Inzicht in alle woningbouwplannen in het SGE is noodzakelijk. Alleen dan kunnen we sturen en

monitoren of we die diversiteit bouwen die we nodig achten.

Verder uitwerken van de kwadrantenbenadering

De kwadrantenbenadering is globaal en omvat een deel van het SGE-gebied. Deze wordt nu toegepast, uit ervaringen is gebleken dat uitbreiding van het gebied en aanscherping noodzakelijk is.

Betaalbaarheid borgen

Aandacht houden voor de betaalbaarheid en de toegankelijkheid van 'wonen' door onderzoek en monitoring en zo nodig bijsturen middels de beschikbare sturingsinstrumenten.

Financiering verduurzamen en levensloopbestendig maken bestaande woningvoorraad

Wij zien een grote opgave in het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Financiering, met name door particuliere woningeigenaren, is een belangrijk aandachtspunt. Wij onderzoeken mogelijkheden om gezamenlijk een investeringsinstrument te ontwikkelen.

Gezamenlijke analyse en onderzoek woningmarkt

Onderzoek levert inzicht in speerpunten op de veranderende situatie op de woningmarkt.

Visie door vertalen naar lokaal beleid

Deze visie vormt de paraplu voor nader uit te werken lokaal/gemeentelijk woonbeleid.

Brainport Principes

Het principe 'een leefbaar en gezond SGE' toevoegen en concreet maken, zodat toetsing op dit 7e brainportprincipe mogelijk is.

Voortzetten transparant woningaanbod

Wij zetten de gezamenlijke, transparante toewijzing van sociale huurwoningen komende jaren voort.

De regionale samenwerking intensiveren

We staan voor grote opgaven voor wat betreft woningbouwversnelling en duurzaamheid die we als SGE alleen samen kunnen aanpakken. Hiervoor wordt in het SGE jaarprogramma de noodzakelijke capaciteit (uren en financiën) vastgesteld.



5.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 STURINGSINSTRUMENTEN GEMEENTEN

Hieronder een uitgebreide toelichting van de sturingsinstrumenten die een gemeente heeft om invloed uit te oefenen op het 'wonen'.

Woonbeleid

In een gemeentelijke woonvisie staat aan welke woonvraagstukken de gemeente prioriteit geeft en welke ambities ze heeft. Een woonvisie is niet verplicht, toch heeft nagenoeg iedere gemeente een woonvisie of soort gelijk document. Gemeenten geven op deze manier richting aan het woonbeleid, en kunnen sturen op bijdragen van externe partijen als corporaties en marktpartijen.

Prestatieafspraken richting corporaties

Indien de gemeente actueel woonbeleid heeft vastgesteld, in de vorm van een woonvisie of soortgelijke, dan is de corporatie met woningbezit in die gemeente verplicht een 'bijdrage' te leveren aan dit beleid. De corporatie stelt een activiteitenoverzicht op, ook wel een bod genoemd, waarin zij concreet aangeeft welke bijdrage zij komend jaar doet om bij te dragen aan de doelstellingen uit het gemeentelijke beleid. Vervolgens wordt het bod omgezet naar concrete prestatieafspraken met verplichtingen tussen corporatie en gemeente. De gemeente kan middels vastgesteld beleid sturen op de prestaties die de corporatie levert.

Grondbeleid

Middels grondbeleid kan invloed worden uitgeoefend op de betaalbaarheid van wonen en de realisatie van de gewenste woningtypologieën.

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan kan de gemeente de bestemming van een stuk grond vastleggen. Hiermee kan de gemeente sturen op welke functie waar het beste past. Het is ook mogelijk om te sturen op woning categorieën. Het is mogelijk om vast te leggen dat er een bepaald percentage sociale huur, sociale koop, particulier opdrachtgeverschap of middenhuur moet worden gerealiseerd. Gemeenten kunnen zo invloed uitoefenen op het type woningen dat op een bepaalde locatie wordt gerealiseerd. Dit is een instrument dat nog weinig gebruikt wordt.

Huisvestingsverordening

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten een (regionale) huisvestingsverordening opstellen. In deze verordening kunnen woonruimten worden aangewezen waarvoor een huisvestingsvergunning voor moet worden aangevraagd. Het gaat meestal om sociale huurwoningen en soms ook om goedkope koopwoningen. Zonder een huisvestingsvergunning mag de woonruimte niet voor bewoning worden gebruikt. Op deze manier kan worden gestuurd op woningtoewijzing in schaarse woningsegmenten. In het SGE kennen wij geen (regionale) huisvestingsverordening.

Urgentieverordening

Wij kennen in het SGE een regionale urgentieverordening (op grond van de Huisvestingswet 2014). Dit betekent dat in alle negen gemeenten dezelfde regels gelden om in aanmerking te komen voor een urgentie, en dus om met voorrang een woning toegewezen te krijgen. Dit is transparant voor woningzoekenden en zorgt voor een eerlijke verdeling van de schaarse voorraad sociale huurwoningen. Op deze manier kunnen gemeenten sturen op de woningtoewijzing.

Beleidsregels

De gemeenteraad heeft binnen wettelijke regelingen de bevoegdheid om gemeentelijke beleidsregels vast te stellen. Over de beleidsregels kan een gemeente lokaal sturen en toewerken naar de doelstellingen zoals zijn geformuleerd in beleid.

Experiment aanvraag

De crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid om een pilot aan te vragen bij het Ministerie. Op deze manier is het mogelijk om gedurende een bepaalde periode een uitzondering te krijgen van de geldende wet- en regelgeving en te experimenteren. Verschillende gemeenten in het SGE hebben hier al gebruik van gemaakt. Tot op heden is er nog geen gezamenlijke aanvraag gedaan. Dit kan echter wel mogelijkheden bieden.

BIJLAGE 2 KWADRANTENBENADERING

De kwadrantenbenadering is ontstaan in het Afsprakenkader Wonen en geeft een conceptueel beeld van de diversiteit en unieke kwaliteiten van de verschillende woongebieden in de regio. Het is niet in beton gegoten, maar bedoeld om de diversiteit bij nieuwe woningbouwprojecten te bevorderen door in te zetten op de eigenheid en kwaliteiten van alle afzonderlijke plekken binnen het SGE.

De regionale kwadrantenbenadering

In onze regio kennen wij een aantal kwadranten met elk hun eigen, specifieke woonmilieu. Deze woonmilieus zijn complementair aan elkaar. En kunnen daardoor een belangrijke rol spelen bij de positionering en profilering van woningbouwontwikkelingen in de regio.

De roltraptheorie is hierbij ook van belang waarbij we niet uitgaan van 1 roltrap (van het centrum naar de randgemeenten), maar van minimaal 4

roltrappen, van het centrum naar het noorden, naar het zuiden, naar het westen en naar het oosten, en ook omgekeerd. Deze roltrappen kennen hun eigen dynamiek.

De kwadranten die wij in het stedelijk gebied Eindhoven kennen zijn de volgende:

Centrum Eindhoven:

- Internationaal vestigingsmilieu
- Hart van Brainport
- Magneetfunctie
- Visitekaartje techniek en design
- Creatieve woonmilieus
- Jongeren

Noordrand:

- Groen en recreatief
- Landschappelijke kwaliteit
- (Auto)bereikbaarheid Midden-Brabant en Randstad
- Gericht op forensen

Dorpse Rand (oostelijk):

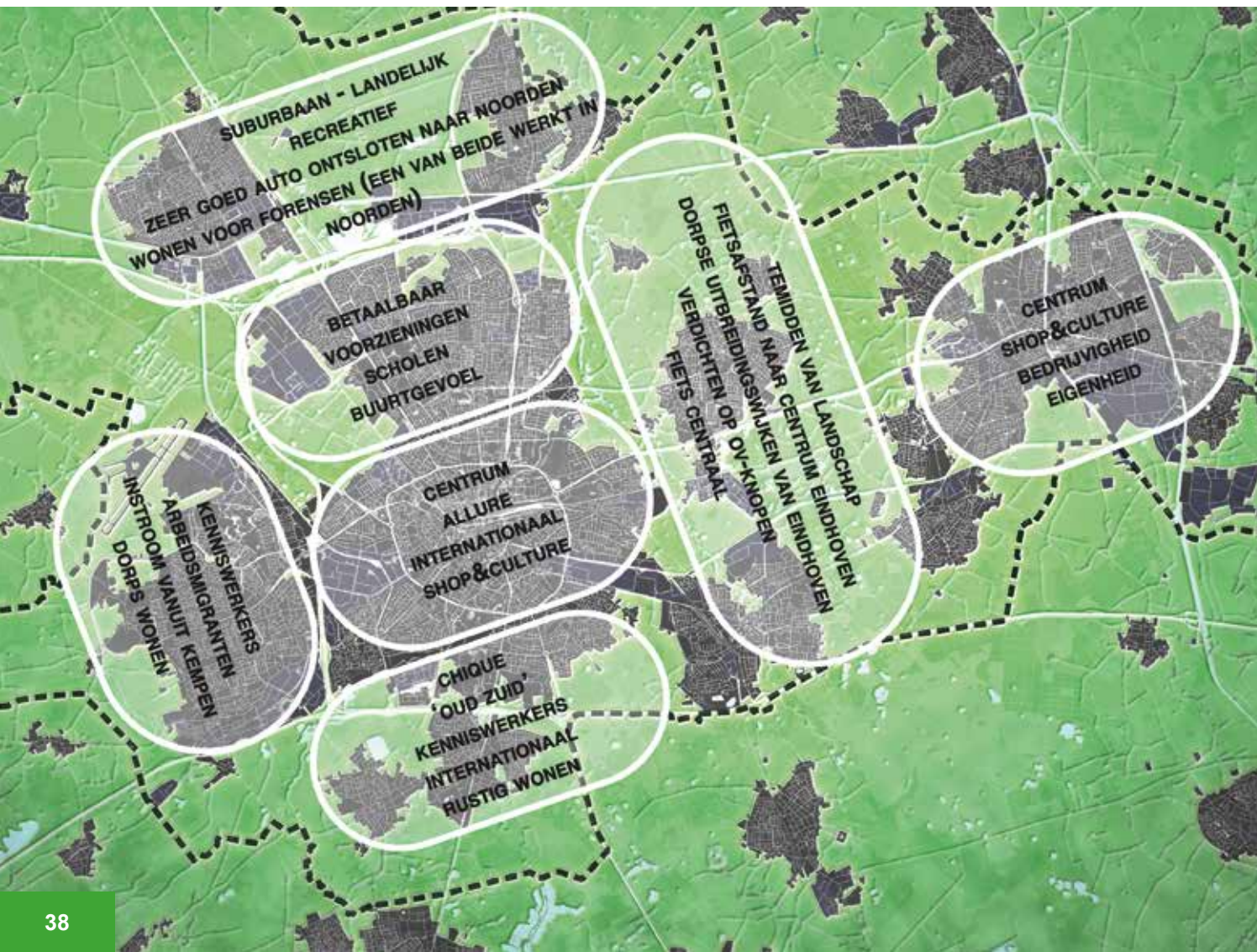
- Dorps sub urbaan wonen
- Landelijke parkachtige kwaliteiten
- Goed HOV ontsloten
- Goede fietsverbinding naar Eindhoven en Helmond
- Dorpse uitbreidingswijken van Eindhoven

Chique zuid:

- Luxe en status
- Internationale allure
- Kenniswerkers en expats

West Rand:

- Sub urbaan
- Wonen en werken
- Roltrap voor Eindhoven
- Instream vanuit de Kempen
- Mix van Eindhovenaren, dorpse gezinnen en kenniswerkers van buiten.



BIJLAGE 3 CONCRETISERING BRAINPORT PRINCIPES

In het Afsprakenkader liggen de Brainport Principes vast. Die zijn bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen van toepassing. Deze dienen nog nader te worden uitgewerkt in concrete, (zo objectief mogelijke) objectieve en praktisch hanteerbare beoordelingsprincipes.

Doelen

- Van concurreren op kwantiteit naar samenwerken op kwaliteit;
- Kwaliteitsverbetering (nieuwbouw-)woningaanbod in gehele SGE;
- Creëren 'level playing field';
- Stap naar completer en diverser woningaanbod in SGE;
- Woningbouwprojecten meer nadrukkelijk bijdrage laten leveren aan de 'gezonde, slimme en duurzame stad'

Hoe?

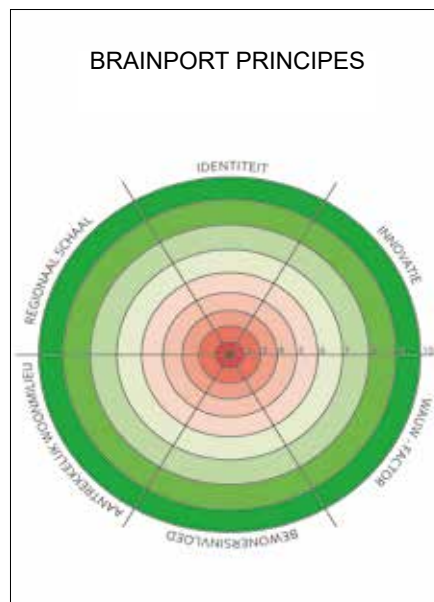
- Gezamenlijk de lat hoog leggen – gezamenlijke ambitie met minimum kwaliteitsniveau nieuwbouw-woningen;
- Elkaar én bouwers/ontwikkelaars prikkelen: "we doen niet meer wat we deden, vanaf vandaag gaan we het anders doen";

De ambitieroos kan een hulpmiddel zijn om de ambities van de Brainport Principes te visualiseren.

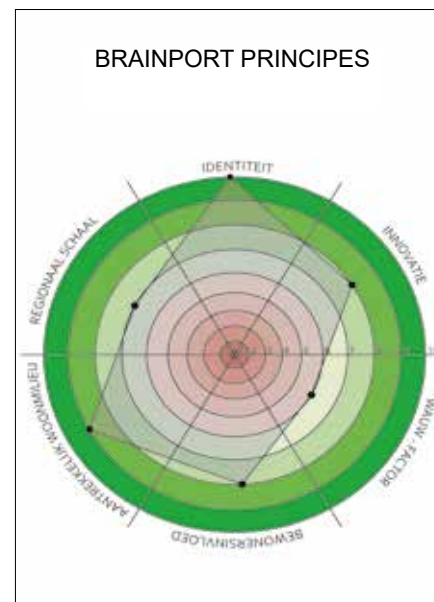
- Zo is voorstelbaar dat geen enkel thema onvoldoende mag scoren.
- Hoe groter het web (vb 1) of taartpunt (vb), hoe hoger de score.
- Een plan kan op een bepaald thema uitblinken terwijl op andere thema's een lagere score denkbaar is (maar nooit onvoldoende).

Aandachtspunten:

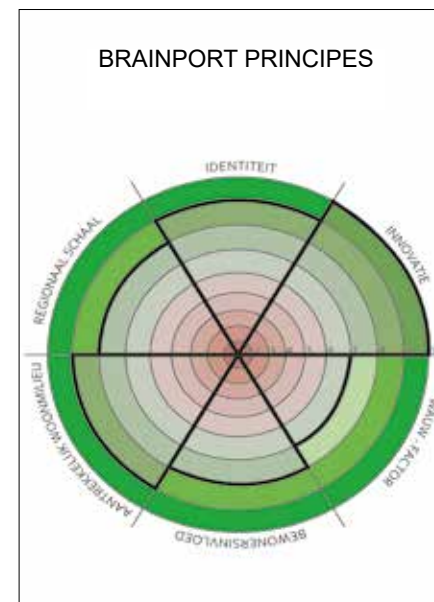
- Concretiseren en objectiveren.
- Handvatten geven voor kwaliteit.



Lege ambitieroos



voorbeeld 1: fictieve invulling plan x



voorbeeld 2: fictieve invulling plan x

	BRAINPORT PRINCIPES Omschrijving	Concreet / objectief / SMART:
1.	<p>Koesteren van identiteit <belevingswaarde></p> <p>Veel nieuwbouwplannen zijn anoniem. Ze missen een identiteit, een ziel. Vaak zijn bewoners trots op elementen uit de wijk die van 'vroeger' zijn, van voor dat de wijk werd ontwikkeld. We willen dat de nieuwe bewoners, of zelfs alle inwoners van onze Brainport-regio, trots zijn op de nieuwe wijken. Daarom kiezen we als vertrekpunt is het uitbouwen van de kwaliteit die je aantreft vanuit een besef van de (bijzondere) plek waar je woont. Dit kunnen fysieke elementen zijn, maar ook bestaande sociale structuren. Dit versterkt de identiteit en de binding met een gebied.</p>	<p>Hulpvragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wat is het DNA van de plek en hoe verwerk je dit in het plan? (lagenbenadering, waarom hier en niet elders)? • Hoe sluit het plangebied aan op zijn omgeving? • Hoe versterkt 't de kwaliteit van het kwadrant? • Wat is de dichtheid? • Hoe is de relatie met het landschap (beleving)? • Individueel vs collectief (wonen, parkeren, tuin, openbare ruimte)? • Wat is de sociaal-maatschappelijke bijdrage (meer dan wonen)? • Hoe is kwaliteit gedefinieerd/gegarandeerd (keurmerk/professionaliteit/vakmanschap) • Wat is de beeldkwaliteit (architectuur en materiaalgebruik in relatie tot stedenbouw en landschap)? <p>Concretisering:</p>
2.	<p>Ruimte voor innovatie <toekomstwaarde></p> <p>Gelet op de Brainport ambities en de pas verworven mainport status 'past het ons' om voorop te lopen als regio, zeker als het gaat om thema's als duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie. We zijn klaar voor de techniek van morgen: '6G'. De uitdaging zit hem daarbij niet alleen in de harde kant (het bouwen) maar ook in het meenemen van de toekomstige bewoners. Voor hen hoeft het nu wellicht nog niet, maar ze krijgen er wel een meer toekomst-bestendige en meer comfortabele woning voor. Wat betreft energieneutraal / nul-op-de-meter moet de focus liggen op de ontwikkeling als geheel en niet op de individuele woningen.</p>	<p>Hulpvragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoe wordt omgegaan met duurzaamheid (energieverbruik, installatie-concept, CO2-bijdrage, klimaatadaptatie, circulariteit, (her)gebruik hemelwater; • Welke resultaten worden behaald met GPR-gebouw/GPR-stedenbouw, Natural Step, Breeam (keuze voor systematiek om duurzaamheid te objectiveren)? • Hoe wordt met Smart Mobility in het ontwerp van woning en omgeving omgegaan? (deelauto, all electric/oplaadfaciliteit, parkeeroplossing...) • Integreren high-tech toepassingen in woning en/of omgeving (hard/software, domotica...) <p>op comfort, veiligheid, duurzaamheid, etc.</p> <p>Concretisering:</p>

<p>3. De wauw-factor <belevingswaarde></p> <p>De woning moet passen bij de vraag. Dat gaat over o.a. de grootte van de woning, de betaalbaarheid van de woning, het type woning en flexibiliteit. De gebruiker stellen we centraal. Er is ruimte voor variatie en diversiteit binnen een plan. De projecten bieden ruimte voor wonen met een wauw-factor. Dit houdt wellicht ook in dat niet elke individuele woning 'wauw' moet zijn, maar wel de wijk als geheel en ook enkele woningen en/of voorzieningen op sleutellocaties moeten deze wauw-factor bezitten.</p>	<p>Hulpvragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Doelgroep/prijsniveau (betaalbaarheid)? • Aanvullend programma (zorg, werkgelegenheid, ontmoeten, voedsel...)? • Toekomstgericht? (aanpasbaar/flexibel, levensloopbestendig, geschikt voor bijzondere doelgroepen?) • Flexibiliteit in woning en woonomgeving; • In hoeverre is voor de doelgroep in bestaande woningmarkt ruimte? Wordt voorzien in een woning die complementair is aan de bestaande voorraad? • Relatie woonvisie lokaal/regionaal, draagt woning bij aan doorstroming op woningmarkt (roltrappprincipes)? <p>Concretisering:</p>
<p>4. Invloed voor bewoners <gebruikswaarde></p> <p>We geven (toekomstige) bewoners invloed op het plan. We handelen vanuit het principe 'vraag het aan de gebruiker'. Dit kan zijn door mee te laten ontwerpen, maar ook door ze fysiek of financieel ruimte te bieden voor eigen projecten. Er moet ruimte zijn om te experimenteren. We moeten de kanteling van de bouw faciliteren, daardoor ontstaan aansprekende kleinschalige bouw-initiatieven, die een wijk ook karakter geven. Daarbij gaat het ook om sociale aspecten: saamhorigheid, gemeenschapszin, thuis voelen, veiligheid, erbij horen. Op het niveau van de wijk is er ruimte voor functiemenging, bijv. wonen-werken. Dat vraagt om het niet vooraf exact bepalen waar alles komt. Bestem een deel van de wijk nog niet. Creëer ruimte voor de uitzondering die we nog niet kennen.</p>	<p>Hulpvragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op welke wijze is de nieuwe bewoner betrokken? • Op welke wijze heeft de nieuwe bewoner en/of de bestaande omwonende invloed kunnen uitoefenen op het plan? <p>Concretisering:</p>

5.	<p>Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus</p> <p>De woonomgeving heeft een publieke/openbare ruimte die faciliteert, adaptief is en maat heeft. De publieke ruimte stimuleert of maakt eigenaarschap/ondernemerschap mogelijk. Die ruimte biedt voor ontmoeting. Die ook rust en ruimte biedt. De wijken moeten een sfeer hebben die aanspreekt, ze moeten gevoel uitstralen. Dit vraagt om een samenhangende beeldkwaliteit. Aantrekkelijke woonmilieus, bij de doelgroep of bewoners passende voorzieningen, bereikbaar en ontsloten.</p>	<p>Hulpvragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op welke wijze is de nieuwe woonomgeving cq. nieuwbouw onderscheidend t.o.v. de bestaande / omliggende woonomgeving (USP)? • Welke factoren maken de nieuwe woonomgeving aantrekkelijk? • Welke factoren geven de nieuwe woonomgeving 'karakter'? • Hoe zijn lifestyle-kenmerken van bewoners vertaald in de woning en woonomgeving? <p>Concretisering:</p>
6.	<p>Benutting regionaal schaalniveau</p> <p>Wonen in het SGE betekent het combineren van de functies stad en dorp. In de zin dat sprake is van 'best of both worlds'. Daarom beginnen we bijvoorbeeld met denken over voorzieningen op niveau van stad en regio en niet op niveau wijk. Vanuit bestaand aanbod kijken we kritisch wat aanvullend nodig en passend is op projectniveau. Daarbij is een belangrijke randvoorwaarde de bereikbaarheid van locaties en de ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit.</p>	<p>Hulpvragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoe sluit woning aan op directe omgeving en zijn relaties (bereikbaarheid) naar voorzieningen gegarandeerd op verschillende niveaus? <p>Concretisering:</p>
7.	<p>Gezonde verstedelijking</p> <p>Nader uit te werken</p>	<p>Hulpvragen:</p> <p>nader uit te werken</p> <p>Concretisering:</p> <p>nader uit te werken</p>

BIJLAGE 4 FACTSHEET PER GEMEENTE

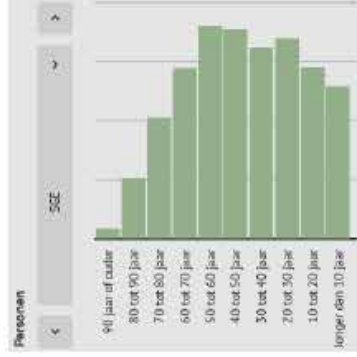
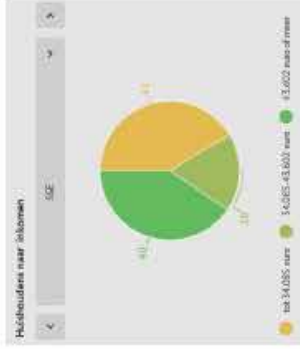
Deze visie geeft een totaalbeeld voor het gehele stedelijk gebied Eindhoven. Met de gedachte en verwachting dat iedere gemeente deze visie doorvertaalt naar lokaal (woon)beleid is voor iedere gemeente een zogeheten factsheet gemaakt. In deze factsheet overzichtelijk en vergelijkbaar informatie over de bestaande woningvoorraad, geplande nieuwbouw en de focus punten om te komen tot een goede match tussen vraag- aanbod. Deze koppelen wij aan de 'kwadrantenbenadering' (totale uitwerking is toegevoegd in bijlage 2) zodat iedere gemeente een onderscheidende en kwalitatief waardevolle bijdrage levert aan de woonopgave in het hele stedelijk gebied Eindhoven.

- 4.1 Factsheet SGE**
- 4.2 Factsheet Best**
- 4.3 Factsheet Eindhoven**
- 4.4 Factsheet Geldrop – Mierlo**
- 4.5 Factsheet Helmond**
- 4.6 Factsheet Nuenen**
- 4.7 Factsheet Oirschot**
- 4.8 Factsheet Son en Breugel**
- 4.9 Factsheet Veldhoven**
- 4.10 Factsheet Waalre**

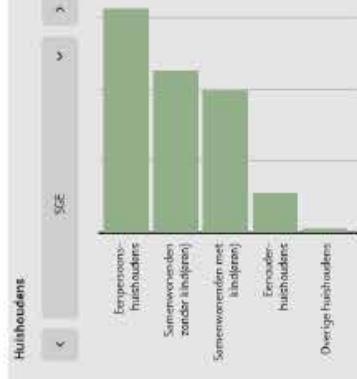
4.1 FACTSHEET SGE 1|3

SGE FACTSHEET

INWONERS

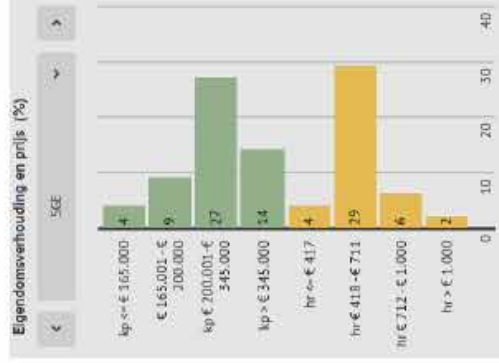
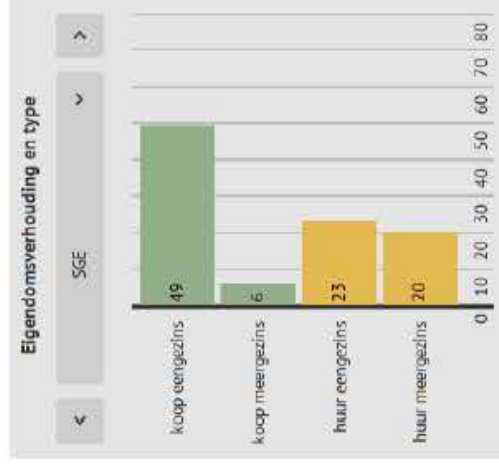


Dp deze pagina wordt een beeld gegeven van
 - de verdeling van inwoners naar leeftijd en van de huishoudens naar samenstelling in 2017 (grafieken) en van
 - de prognose van inwoners naar leeftijd en van huishoudens naar samenstelling tot 2040 (tabellet).



Leeftijdsgroep	absoluut 2017	%	geïndiceerde groei tot 2040	absoluut 2040
00-19 jaar	109.135	22	105,6	115.275
20-39 jaar	132.114	26	103,4	136,66
40-59 jaar	142.385	28	92,5	131,76
60-79 jaar	96,38	19	124,3	122,28
80 jaar en ouder	23.495	5	190,8	44,825
Totaal	505540	100	109	530,083

WONINGVOORRAAD



4.1 FACTSHEET SGE 2|3

WONINGBOUWPLANNEN

WONINGBOUWCAPACITEITEN EN -OPGAVEN IN HET STEDELIJKE GEBIED EINDHOVEN (SGE)							
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN HET BENODIGDE PLANNAANBOD							
2018 t/m 2027							
STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2018 t/m 2027	opgave	plus	=	totale	indicator	indicator	
	prognose 2017 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit	capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	totale plancapaciteit ⁴⁾	harde plancapaciteit ⁴⁾
NOORD-BRABANT	96.035	13.240	109.275	110.440	64.670	101%	59%
ZUIDOOST-BRABANT	30.140	3.350	33.490	39.715	26.800	119%	80%
STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN	21.875	2.220	24.095	31.480	21.485	131 %	89%

¹⁾ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017 (scenario 'hoog').

²⁾ De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2008 t/m 2017

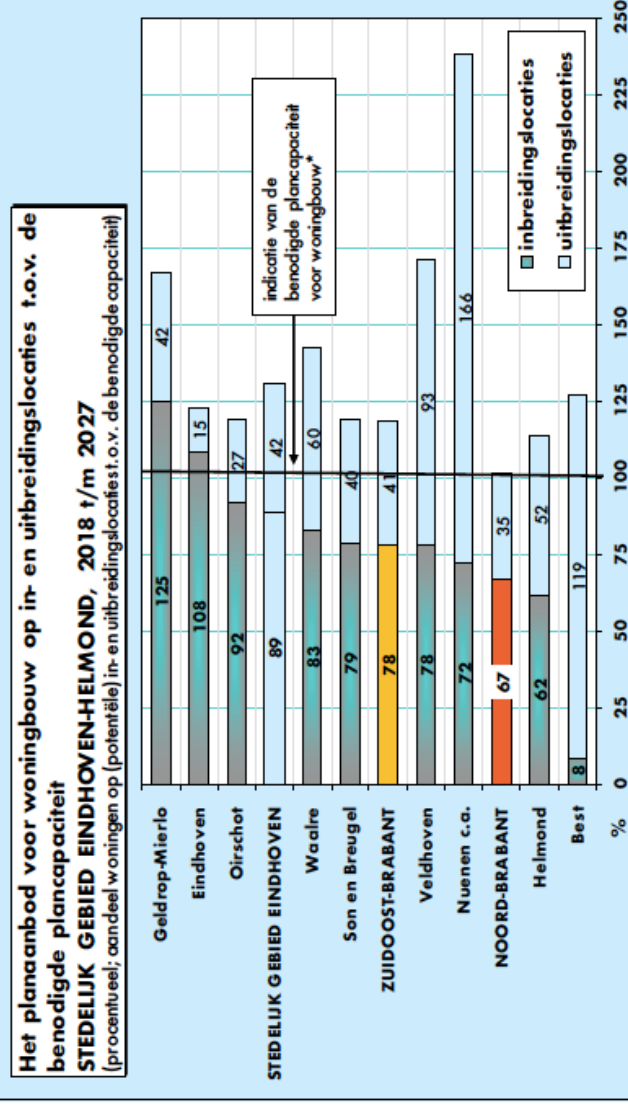
³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2018; bewerking: Provincie Noord-Brabant.

Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

⁴⁾ Omdat de eraring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft, er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is hier - met het oog op de voortgang van de woningbouw - met name voor de korte(re) termijn van belang, dat gemeenten beschikken over voldoende (harde) plancapaciteit. Tegelijkertijd is het van belang voor de middellange en lange(re) termijn voldoende ruimte te laten in de woningbouwplanning. Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in het (harde) planaanbod kan beter worden meebevoegen met de (bijna) sterke dynamiek op de woningmarkt en ook beter worden ingespeeld op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen.

Flexibiliteit is ook nodig om voldoende (beleids)ruimte te kunnen bieden ten behoeve van het herbestemmen van leegstaand en leeg komend vastgoed en om in de

(nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven.



* De '100-lijn' kan worden gezien als indicatie van het benodigde aantal woningen om te kunnen voorzien in de vooruitberekende groei van de woningvoorraad¹⁾. Een (trendmatige) inschatting van de sloop van woningen is in de gegevens verwerkt.

¹⁾ Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017 (scenario 'hoog')'.

4.1 FACTSHEET SGE 3|3

Woningbouwplannen 2018-2022

	Koop		Huur		Koop						Huur		
	E	M	E	M	Goedkoop	Midden	Duur	SH	VSH	E	M	E	
2018 t/m 2022													
Totaal SGE	8.200	2.750	2.300	8.720	1.130	310	1.480	2.910	960	1.700	4.680	600	4.040
Percentage	37%	13%	10%	40%	5%	1%	7%	13%	4%	8%	21%	3%	18%

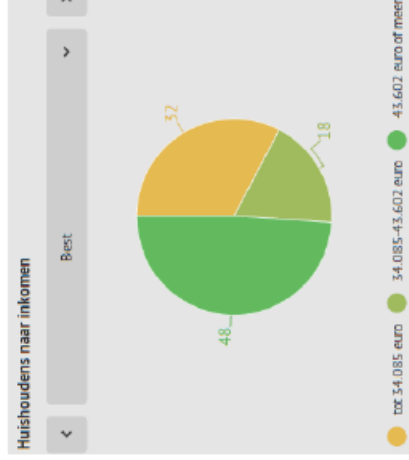
E = Engegezins, M = Meergezins, Goedkoop =< € 200.000,-, Midden = € 200.000,- - € 345.000,- Duur = > € 345.000,-
 SH = Sociale huur < € 710,-, Vrije sector huur = > € 710,- (prijspeil 1-1-2018)

Bron: bewerkt Provincie 2018

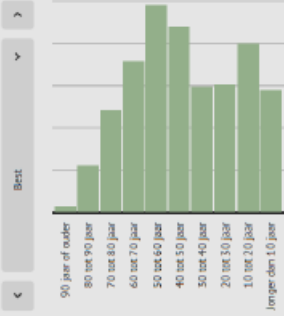
4.2 FACTSHEET BEST 1|2

FACTSHEET BEST

INWONERS



Personen



Op deze pagina wordt een beeld gegeven van de verdeling van inwoners naar leeftijd en van de huishoudens naar samenstelling in 2017 (grafiek) en van de prognose van inwoners naar leeftijd en van huishoudens naar samenstelling tot 2040 (tabellen).

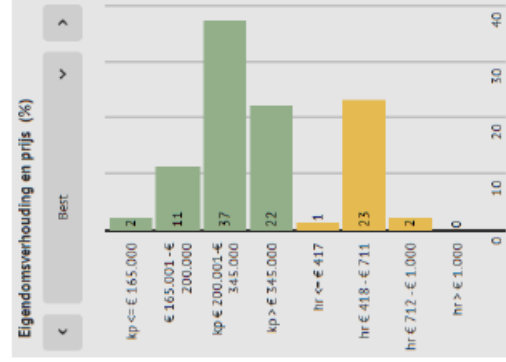
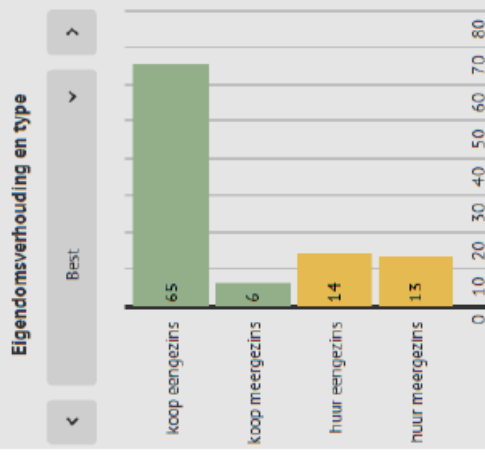
Huishoudens



absoluut 2017	%	geïndiceerde groei tot 2040	absoluut 2040
00-19 jaar	22	100,7	6.805
20-39 jaar	22	102,7	6.210
40-59 jaar	29	74,4	7.335
60-79 jaar	23	122,3	7.620
80 jaar en ouder	4	155,3	2.705
Totaal	100	105,1	50.690

absoluut 2017	%	geïndiceerde groei tot 2040	absoluut 2040
Emparsons-huishoudens	30	129,7	4.370
Samenwonenden zonder kinderen	33	102,1	4.130
Samenwonenden met kinderen	31	95,6	3.770
Eenouder-huishoudens	5	142,6	1.235
Overige huishoudens	0	233,3	70
Totaal	100	110,8	13.595

WONINGVOORRAAD



4.2 FACTSHEET BEST 2|2

WONINGBOUWPLANNEN

WONINGBOUWCAPACITEITEN EN -OPGAVEN IN HET STEDELIJKE GEBIED EINDHOVEN (SGE) AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN HET BENODIGDE PLANAANBOD 2018 t/m 2027

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-stallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2018 t/m 2027	opgave prognose 2017 ¹⁾	plus verwachte sloop ²⁾	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator	
						totale plancapaciteit ⁴⁾	harde plancapaciteit ⁴⁾
				<100%	<<100%	<100%	<<100%

Best	1.210	40	1.250	1.585	510	127%	41%
------	-------	----	-------	-------	-----	------	-----

Best	Inbreiding	Uitbreiding	Totaal
	8%	119%	127%

Toelichting: Het planaanbod (in procenten) voor woningbouw op in- en uitbreidingslocaties t.o.v. de benodigde plancapaciteit volgens de Provincie periode 2018- 2027.

Planaanbod 2018- 2022

2018 t/m 2022	Koop		Huur		Koop				Huur					
	E	M	E	M	Goedkoop	Midden	Duur	SH	VSH					
Totaal	840	0	150	60	140	0	600	0	100	0	150	60	0	0
Percentage	80%	0%	14%	6%	13%	0%	58%	0%	10%	0%	14%	5%	0%	0%

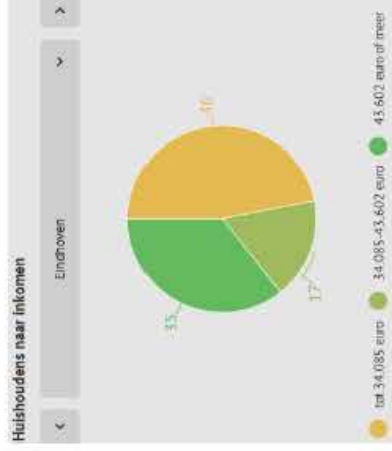
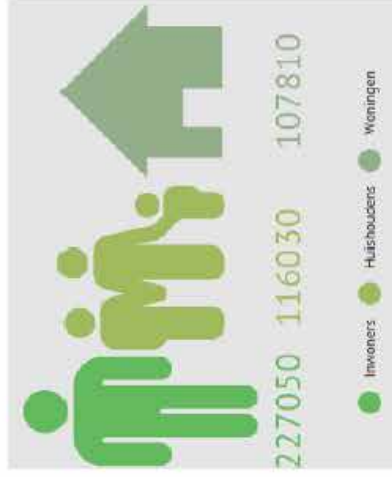
E= Eengezins, M = Meergezins, Goedkoop =< € 200.000,-, Midden = € 200.000,- - € 345.000,- Duur = > € 345.000,- SH = Sociale huur < € 710,-, Vrije sector huur = > € 710,- (prijspeil 1-1-2018)

Bron: bewerkt Provincie 2018

4.3 FACTSHEET EINDHOVEN 1|2

FACTSHEET EINDHOVEN

INWONERS



Personen

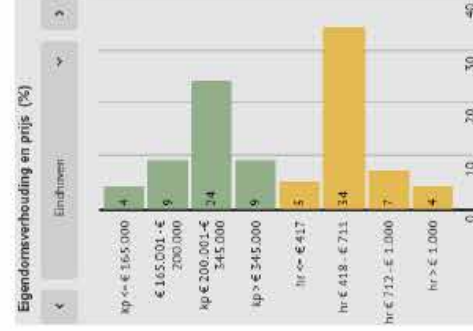
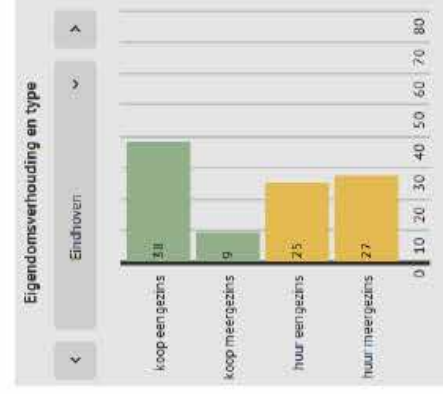
Op deze pagina wordt een beeld gegeven van de verdeling van inwoners naar leeftijd en van de huishoudens naar samenstelling in 2017 (grafiek) en van de prognose van inwoners naar leeftijd en van huishoudens naar samenstelling tot 2040 (tabel).

leeftijd	absoluut 2017	%	prognose-groot tot 2040	absoluut 2040
0-13 jaar	45,6	20	11,4	52,34
14-19 jaar	31,71	14	10,1	74,48
20-24 jaar	59,1	26	102,3	60,45
25-29 jaar	59,2	26	151,6	51,57
30-34 jaar	10,43	5	266,4	17,55
Totaal	227,05	100	113	256,68

Huishoudens

soort huishoudens	absoluut 2017	%	prognose-groot tot 2040	absoluut 2040
Eenpersoons-huishoudens	55.335	30	122,9	68,07
Samenwoners zonder kinderen	20,82	11	105,6	20,4
Samenwoners met kinderen	23,185	11	111,6	25,045
Eenpersoons-huishoudens	7,605	4	115,3	9,06
Overige huishoudens	8,20	4	104,9	8,60
Totaal	115,03	100	115,4	114,185

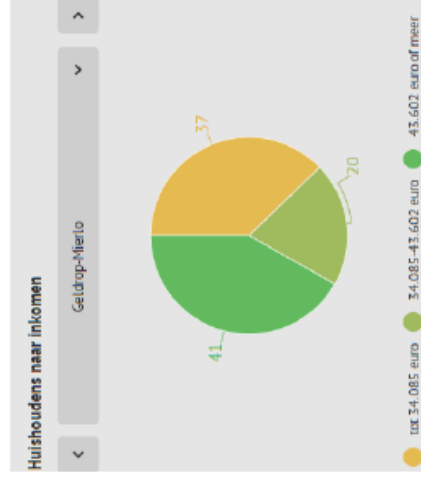
WONINGVOORRAAD



4.4 FACTSHEET GELDROP MIERLO 1|2

FACTSHEET GELDROP MIERLO

INWONERS



Persoonen

Geldrop-Mierlo

Op deze pagina wordt een beeld gegeven van de verdeling van inwoners naar leeftijd en van de huishoudens naar samenstelling in 2017 (grafieken) en van de prognose van inwoners naar leeftijd en van huishoudens naar samenstelling tot 2040 (tabellen).

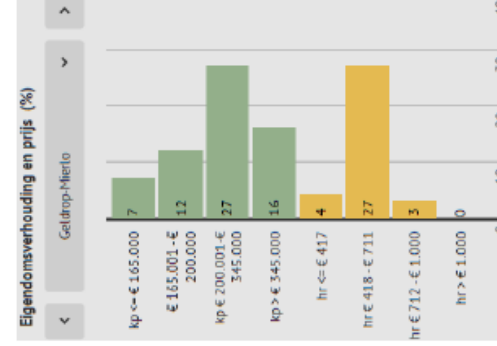
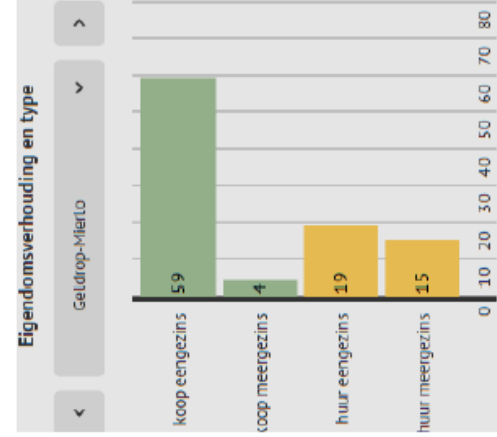
Leeftijdsgroep	absoluut 2017	%	oprijdende groei tot 2040	absoluut 2040
0-19 jaar	8.665	22	100,6	8.715
20-39 jaar	8.350	22	99,7	8.325
40-59 jaar	11.500	29	84,1	9.750
60-79 jaar	8.790	23	108,8	9.635
80 jaar en ouder	1.965	4	148,3	3.800
Totaal	39.065	100	102,9	40.230

Huishoudens

Geldrop-Mierlo

Huishoudentype	absoluut 2017	%	oprijdende groei tot 2040	absoluut 2040
Emparsons-huishoudens	5.480	30	128,7	7.055
Samenwonenden zonder kinderen	5.370	33	87,0	4.845
Samenwonenden met kinderen	4.925	31	102,5	5.050
Eenouder-huishoudens	1.180	5	120,3	1.410
Overige huishoudens	60	0	150,0	90
Totaal	17.215	100	107,2	18.455

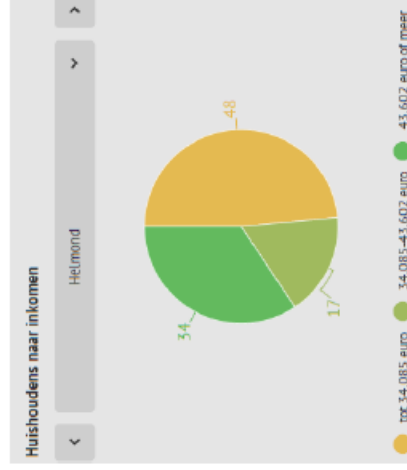
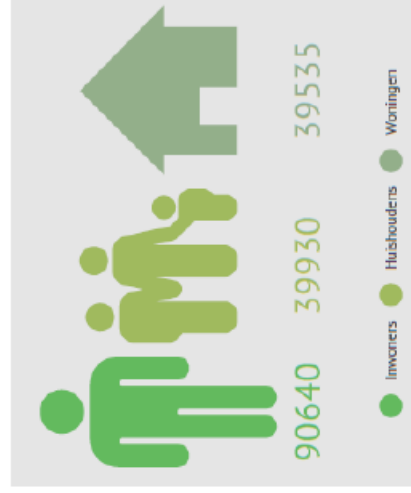
WONINGVOORRAAD



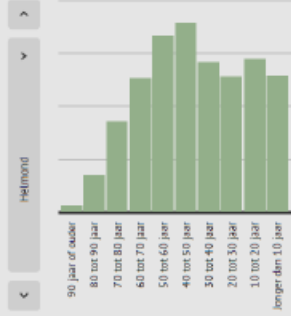
4.5 FACTSHEET HELMOND 1|2

FACTSHEET HELMOND

INWONERS



Personen



Op deze pagina wordt een beeld gegeven van

- de verdeling van inwoners naar leeftijd en van de huishoudens naar samenstelling in 2017 (grafieken) en van
- de prognose van inwoners naar leeftijd en van huishoudens naar samenstelling tot 2040 (tabellet).

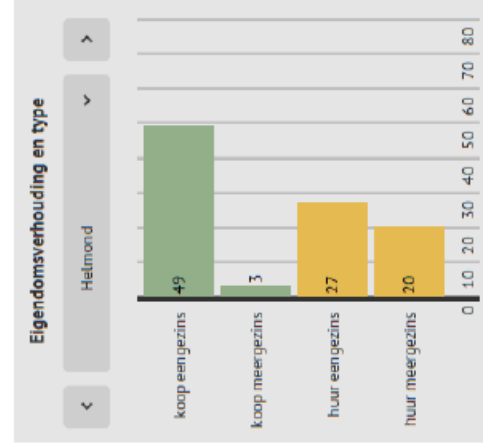
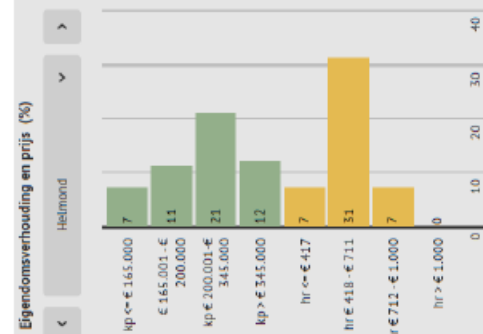
Huishoudens



	absoluut 2017	%	prognose tot 2040	absoluut 2040
00-19 jaar	21.885	22	101,8	22.273
20-30 jaar	21.435	25	112,9	24.085
40-59 jaar	27.54	28	91,4	25.25
60-79 jaar	16.775	21	136	22.815
80 jaar en ouder	3.215	5	211,4	6.795
Totaal	90.64	100	111,8	101.325

	absoluut 2017	%	prognose tot 2040	absoluut 2040
Enkelvoudshuishoudens	13.585	30	137,4	18.665
Samenwonenden zonder kinderen	11,4	33	103,9	11,85
Samenwonenden met kinderen	11,73	31	109,4	12,83
Eenouderhuishoudens	3,095	5	115,8	3,585
Overige huishoudens	120	0	200,0	240
Totaal	39.93	100	118,1	47.165

WONINGVOORRAAD



4.5 FACTSHEET HELMOND 2|2

WONINGBOUWPLANNEN

WONINGBOUWCAPACITEITEN EN -OPGAVEN IN HET STEDELIJKE GEBIED EINDHOVEN (SGE) AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN HET BENODIGDE PLANAANBOD 2018 t/m 2027

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-stallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2018 t/m 2027	opgave		=	waarvan		indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
	prognose 2017 ¹⁾	plus verwachte sloop ²⁾		benodigde capaciteit	harde capaciteit ³⁾		
	4.275	820	5.095	5.805	4.945	<100%	<<100%

Helmond	4.275	820	5.095	5.805	4.945	114%	97%
---------	-------	-----	-------	-------	-------	------	-----

Helmond	Inbreiding	Uitbreiding	Totaal
	62%	52%	114%

Toelichting: Het planaanbod (in procenten) voor woningbouw op in- en uitbreidingslocaties t.o.v. de benodigde plancapaciteit volgens de Provincie periode 2018- 2027

Planaanbod 2018- 2022

2018 t/m 2022	Koop		Huur		Koop			Huur						
	E	M	E	M	Goedkoop	Midden	Duur	SH	VSH					
Totaal														
Absoluut	1.900	490	640	1.320	260	60	1.180	310	460	130	530	870	110	450
Percentage	44%	11%	15%	30%	6%	1%	27%	7%	11%	3%	12%	20%	3%	10%

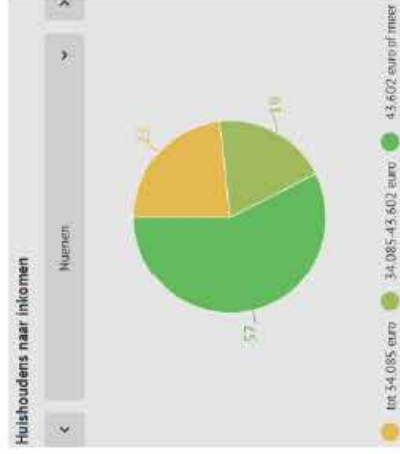
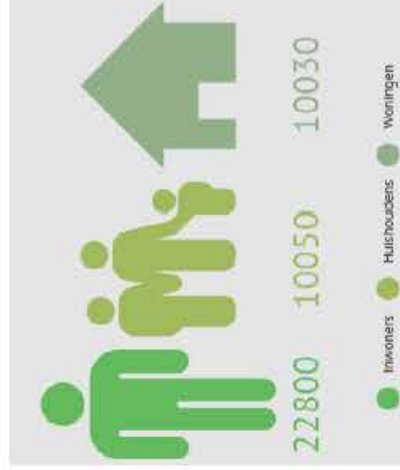
E= Eengezins, M = Meergezins, Goedkoop =< € 200.000,-, Midden = € 200.000,- - € 345.000,- Duur = > € 345.000,- SH = Sociale huur < € 710,-, Vrije sector huur = > € 710,- (prijspeil 1-1-2018)

Bron: bewerkt Provincie 2018

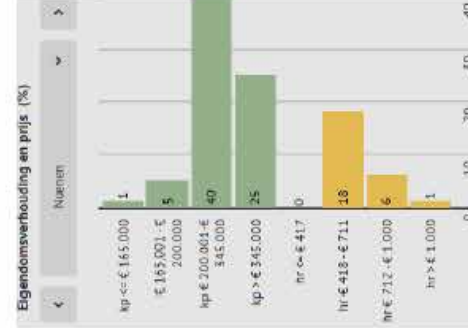
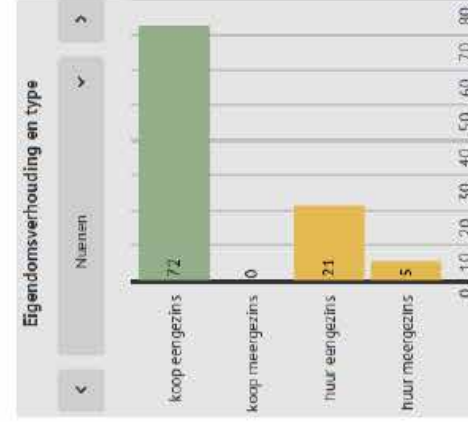
4.6 FACTSHEET NUENEN 1|2

FACTSHEET NUENEN

INWONERS



WONINGVOORRAAD



4.6 FACTSHEET NUENEN 2|2

WONINGBOUWPLANNEN

WONINGBOUWCAPACITEITEN EN -OPGAVEN IN HET STEDELIJKE GEBIED EINDHOVEN (SGE) AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN HET BENODIGDE PLANAANBOD 2018 t/m 2027

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgeleid op basis van de in de tabel genoemde afwijkingen voortvloeiende uit de in de tabel opgenomen gegevens

STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2018 t/m 2027	opgave prognose 2017 ¹⁾	plus verwachte sloop ²⁾	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator	indicator
						totale plancapaciteit ⁴⁾	harde plancapaciteit ⁴⁾
				<100%	<<100%	<100%	<<100%

Nuenen	750	50	800	1.905	1.255	238%	157%
--------	-----	----	-----	-------	-------	------	------

Nuenen	Inbreiding	Uitbreiding	Totaal
	72%	166%	238%

Toelichting: Het planaanbod (in procenten) voor woningbouw op in- en uitbreidingslocaties t.o.v. de benodigde plancapaciteit volgens de Provincie periode 2018- 2027

Planaanbod 2018- 2022

2018 t/m 2022	Koop			Huur			Koop			Huur		
	E	M	VSH	E	M	VSH	E	M	VSH	E	M	VSH
Totaal	1.090	110	60	120	250	20	420	30	420	60	30	120
Absoluut	80%	8%	4%	8%	19%	1%	31%	2%	31%	4%	2%	8%
Percentage												

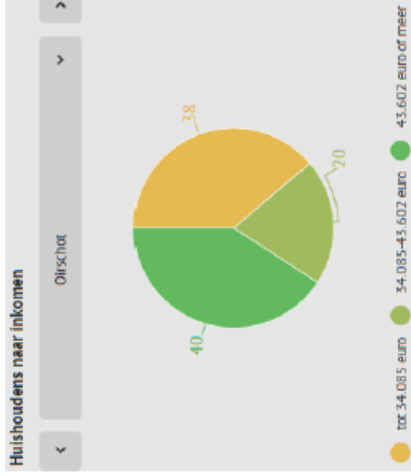
E= Eengezins, M = Meergezins, Goedkoop =< € 200.000,-, Midden = € 200.000,- - € 345.000,- Duur = > € 345.000,- SH = Sociale huur < € 710,-, Vrije sector huur = > € 710,- (prijspeil 1-1-2018)

Bron: bewerkt Provincie 2018

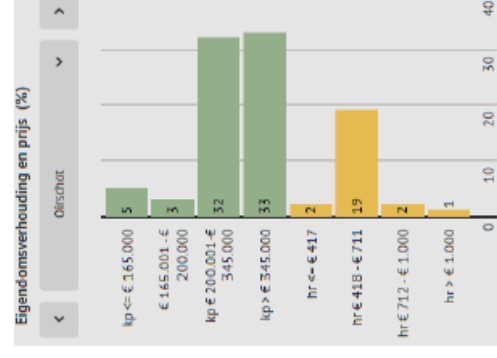
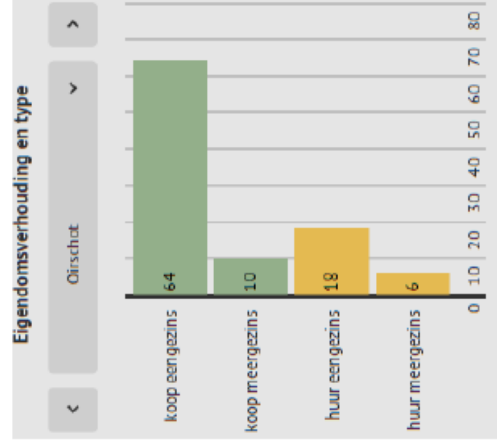
4.7 FACTSHEET OIRSCHOT 1|2

FACTSHEET OIRSCHOT

INWONERS



WONINGVOORRAAD



4.7 FACTSHEET OIRSCHOT 2|2

WONINGBOUWPLANNEN

WONINGBOUWCAPACITEITEN EN -OPGAVEN IN HET STEDELIJKE GEBIED EINDHOVEN (SGE) AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN HET BENODIGDE PLANAANBOD

2018 t/m 2027 de in de tabel opgenomen geg even zijn afgerond op 5-stellen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2018 t/m 2027	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
	prognose 2017 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit				
				<100%		<100%	<<100%

Oirschot	745	70	815	970	370	119%	45%
----------	-----	----	-----	-----	-----	------	-----

Oirschot	Inbreiding	Uitbreiding	Totaal
	92%	27%	119%

Toelichting: Het planaanbod (in procenten) voor woningbouw op in- en uitbreidingslocaties t.o.v. de benodigde plancapaciteit volgens de Provincie periode 2018- 2027

Planaanbod 2018- 2022

2018 t/m 2022	Koop		Huur		Koop					Huur			
	E	M	E	M	Goedkoop	Midden	Duur	SH	E	M	VSH		
Totaal	620	70	60	130	180	30	320	20	120	20	40	20	40
Percentage	70%	8%	7%	15%	20%	3%	36%	3%	14%	2%	5%	10%	2%

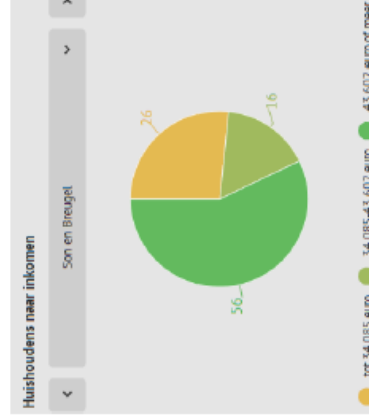
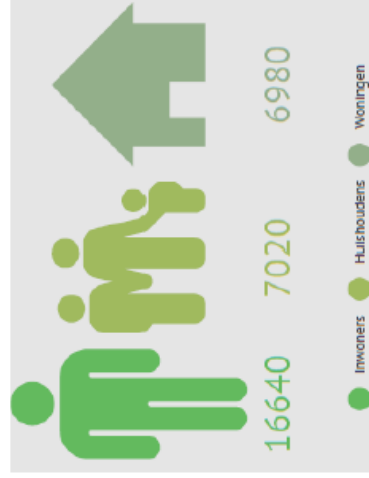
E= Eengezins, M = Meergezins, Goedkoop =< € 200.000,-, Midden = € 200.000,- - € 345.000,- Duur = > € 345.000,- SH = Sociale huur < € 710,-, Vrije sector huur = > € 710,- (prijspel 1-1-2018)

Bron: bewerkt Provincie 2018

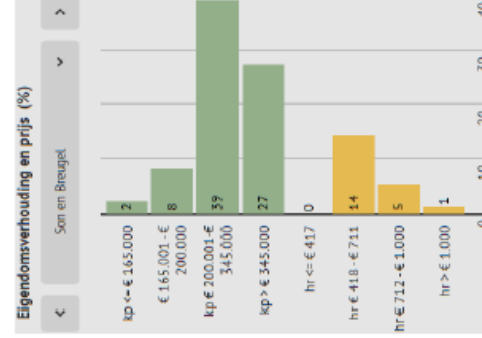
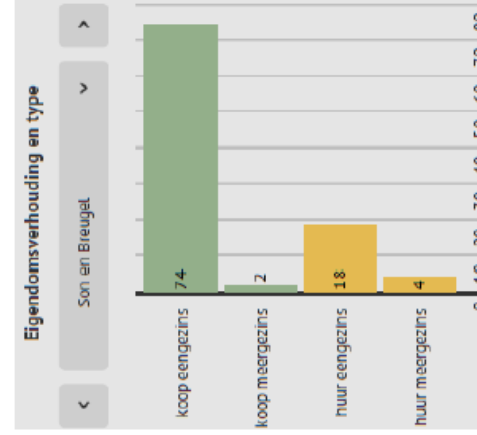
4.8 FACTSHEET SON EN BREUGEL 1|2

FACTSHEET SON EN BREUGEL

INWONERS



WONINGVOORRAAD



4.8 FACTSHEET SON EN BREUGEL 2|2

WONINGBOUWPLANNEN

WONINGBOUWCAPACITEITEN EN -OPGAVEN IN HET STEDELIJKE GEBIED EINDHOVEN (SGE) AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN HET BENODIGDE PLANAANBOD

2018 t/m 2027 de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-stallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2018 t/m 2027	opgave prognose 2017 ¹⁾	plus verwachte sloop ²⁾	=	benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator	indicator
							totale plancapaciteit ⁴⁾	harde plancapaciteit ⁴⁾
							<100%	<<100%

Son en Breugel	725	30	755	895	425	119%	56%
----------------	-----	----	-----	-----	-----	------	-----

Son en Breugel	Inbreiding	Uitbreiding	Totaal
	79%	40%	119%

Toelichting: Het planaanbod (in procenten) voor woningbouw op in- en uitbreidingslocaties t.o.v. de benodigde plancapaciteit volgens de Provincie periode 2018- 2027

Planaanbod 2018- 2022

2018 t/m 2022	Koop			Huur			Koop			Huur			
	E	M	VSH	E	M	VSH	E	M	SH	E	M	VSH	
Totaal	340	40	90	110	20	0	120	30	190	10	0	60	90
Absoluut	59%	6%	15%	20%	4%	1%	21%	5%	34%	1%	0%	10%	15%
Percentage													9%

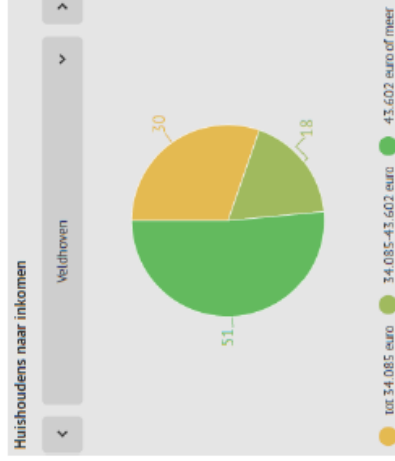
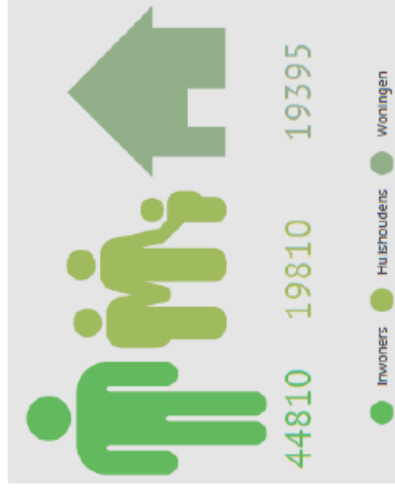
E= Eengezins, M = Meergezins, Goedkoop =< € 200.000,-, Midden = € 200.000,- - € 345.000,- Duur = > € 345.000,- SH = Sociale huur < € 710,-, Vrije sector huur = > € 710,- (prijspeil 1-1-2018)

Bron: bewerkt Provincie 2018

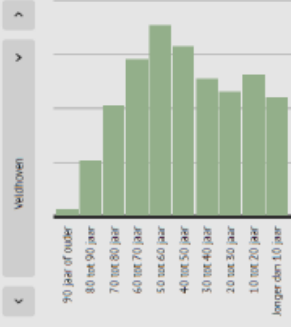
4.9 FACTSHEET VELDHOVEN 1|2

FACTSHEET VELDHOVEN

INWONERS



Personen



Op deze pagina wordt een beeld gegeven van

- de verdeling van inwoners naar leeftijd en van de huishoudens naar samenstelling in 2017 (grafieken) en van
- de prognose van inwoners naar leeftijd en van huishoudens naar samenstelling tot 2040 (tabellen).

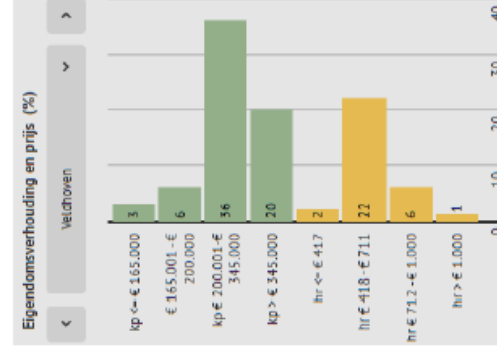
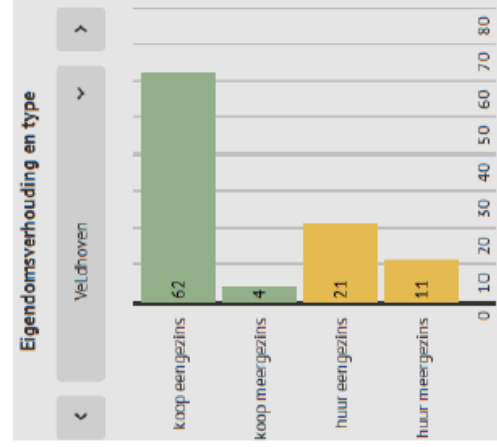
Huishoudens



absoluut 2017	%	geïndiceerde groei tot 2040	absoluut 2040
00-19 jaar	22	101,9	9.715
20-39 jaar	27	102,0	10.000
40-59 jaar	29	84,2	11.495
60-79 jaar	23	111,5	11.110
80 jaar en ouder	4	151,8	4.840
Totaal	100	105	47.150

absoluut 2017	%	geïndiceerde groei tot 2040	absoluut 2040
Eigeners-huishoudens	30	128,7	8.280
Samenwonenden zonder kind(eren)	33	95,5	6.305
Samenwonenden met kind(eren)	31	99,0	5.580
Eenzame huishoudens	5	122,1	1.465
Overige huishoudens	0	242,9	85
Totaal	100	109,1	21.615

WONINGVOORRAAD



4.9 FACTSHEET VELDHOVEN 2|2

WONINGBOUWPLANNEN

WONINGBOUWCAPACITEITEN EN -OPGAVEN IN HET STEDELIJKE GEBIED EINDHOVEN (SGE)
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN HET BENODIGDE PLANAANBOD
 2018 t/m 2027

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgeleid op 5-vallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2018 t/m 2027	opgave prognose 2017 ¹⁾	plus verwachte sloop ²⁾	= benodigde capaciteit ³⁾	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator	indicator
						totale plan capaciteit ⁴⁾	harde plan capaciteit ⁴⁾
				<100%		<100%	<<100%

Veldhoven	1.470	50	1.520	2.605	1580	171%	104%
-----------	-------	----	-------	-------	------	------	------

Veldhoven	Inbreiding	Uitbreiding	Totaal
	78%	93%	171%

Toelichting: Het planaanbod (in procenten) voor woningbouw op in- en uitbreidingslocaties t.o.v. de benodigde plancapaciteit volgens de Provincie periode 2018- 2027

Planaanbod 2018- 2022

2018 t/m 2022	Koop		Huur		Koop			Huur				
	E	M	E	M	Goedkoop	Midden	Duur	SH	E	M	VSH	
Totaal												
Absoluut	740	350	190	70	130	270	110	400	110	210	90	140
Percentage	46%	21%	12%	4%	8%	17%	7%	24%	7%	13%	5%	9%

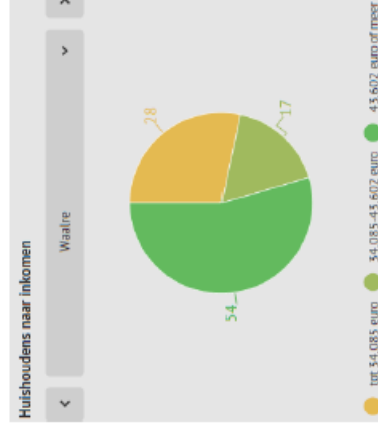
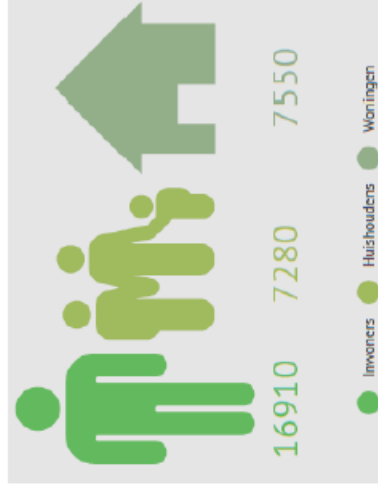
E= Eengezins, M = Meergezins, Goedkoop =< € 200.000,-, Midden = € 200.000,- - € 345.000,- Duur = > € 345.000,- SH = Sociale huur < € 710,-, Vrije sector huur = > € 710,- (prijspeil 1-1-2018)

Bron: bewerkt Provincie 2018

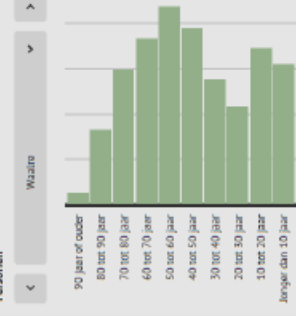
4.10 FACTSHEET WAALRE 1|2

FACTSHEET WAALRE

INWONERS



Personeel



	absoluut 2017	%	geïndiceerde groei tot 2040	absoluut 2040
00-19 jaar	3.920	22	93,2	3.670
20-39 jaar	2.860	22	100	2.860
40-59 jaar	4.960	29	77,7	4.055
60-79 jaar	4.040	23	109,3	4.455
80 jaar en ouder	1.125	4	147,7	2.150
Totaal	16.905	100	101,6	17.185

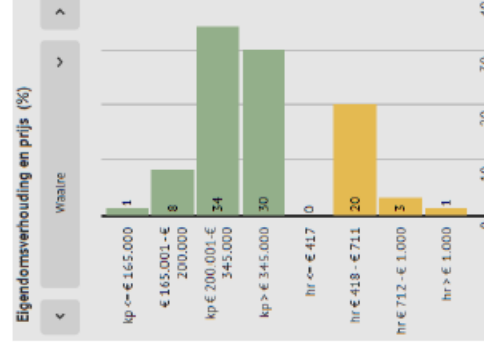
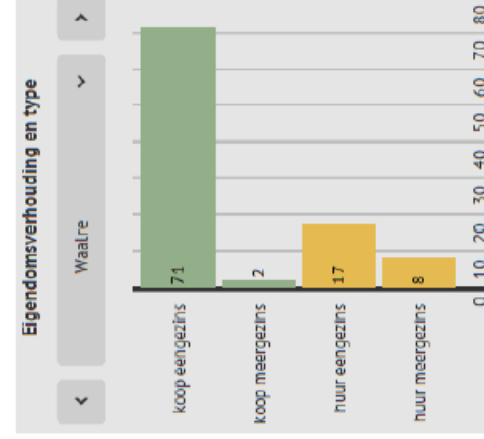
Huishoudens

Op deze pagina wordt een breed gegeven van de verdeling van inwoners naar leeftijd en van de huishoudens naar samenstelling in 2017 (grafieken) en van de prognose van inwoners naar leeftijd en van huishoudens naar samenstelling tot 2040 (tabellen).



	absoluut 2017	%	geïndiceerde groei tot 2040	absoluut 2040
Ergenswonen huishoudens	2.140	30	177,1	2.720
Samenwonenden zonder kind(eren)	2.500	35	99,0	2.475
Samenwonenden met kind(eren)	2.160	31	90,7	1.960
Eenouderhuishoudens	465	5	118,3	550
Overige huishoudens	15	0	200,0	30
Totaal	7.280	100	106,2	7.750

WONINGVOORRAAD



4.10 FACTSHEET WAALRE 2|2

WONINGBOUWPLANNEN

WONINGBOUWCAPACITEITEN EN -OPGAVEN IN HET STEDELIJKE GEBIED EINDHOVEN (SGE) AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN HET BENODIGDE PLANAANBOD

2018 t/m 2027 de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgeleid op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2018 t/m 2027	opgave prognose 2017 ¹⁾	plus verwachte sloop ²⁾	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator	indicator
						totale plan capaciteit ⁴⁾	harde plan capaciteit ⁴⁾
				<100%	<100%	<<100%	<<100%

Waalre	570	20	590	840	185	143%	31%
--------	-----	----	-----	-----	-----	------	-----

Waalre	Inbreiding	Uitbreiding	Totaal
	83%	60%	143%

Toelichting: Het planaanbod (in procenten) voor woningbouw op in- en uitbreidingslocaties t.o.v. de benodigde plancapaciteit volgens de Provincie periode 2018- 2027

Planaanbod 2018- 2022

2018 t/m 2022	Koop			Huur			Koop			Huur		
	E	M	VSH	E	M	VSH	E	M	VSH	E	M	VSH
Totaal	320	60	10	180	40	20	100	20	180	20	10	170
Absoluut	56%	10%	2%	32%	6%	3%	18%	4%	32%	3%	2%	30%
Percentage												

E= Eengezins, M = Meergezins, Goedkoop =< € 200.000,-, Midden = € 200.000,- - € 345.000,- Duur = > € 345.000,- SH = Sociale huur < € 710,-, Vrije sector huur = > € 710,- (prijspeil 1-1-2018)

Bron: bewerkt Provincie 2018

COLOFON

Opdrachtgevers en inhoud

Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

Team SITE

Lay-out, vormgeving en advisering

Fotografie/beelden

Gebruikte beelden zijn afkomstig uit de beeldbanken van betrokken gemeenten en SITE. Wij hebben onze uiterste best gedaan auteurs van de gebruikte beelden te achterhalen. Een ieder die meent recht te hebben op een of meer beelden kan dit kenbaar maken aan SITE urban development bv. SITE, De Gemeente Eindhoven en Stedelijk Gebied Eindhoven zijn de auteurs van opgenomen kaartmateriaal en montages.

Copyright

Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

April 2019



